



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

EUROPSKI SUD ZA LJUDSKA PRAVA

## DRUGI ODJEL

### ODLUKA

Zahtjev br. 74936/12  
Zvonimir PETOLAS  
protiv Hrvatske

Europski sud za ljudska prava (Drugi odjel), zasjedajući 22. ožujka 2016. godine u Vijeću u sastavu:

Işıl Karakaş, *Predsjednica*,  
Julia Laffranque,  
Nebojša Vučinić,  
Paul Lemmens,  
Ksenija Turković,  
Jon Fridrik Kjølbro,  
Stéphanie Mourou-Vikström, *suci*,

i Stanley Naismith, *Tajnik odjela*,

uzimajući u obzir naprijed navedeni zahtjev podnesen 19. listopada 2012. godine,

uzimajući u obzir očitovanja koja je podnijela tužena Vlada i odgovore na očitovanja koje je podnio podnositelj zahtjeva,  
nakon vijećanja, odlučuje kako slijedi:

## ČINJENICE

1. Podnositelj zahtjeva, g. Zvonimir Petolas hrvatski je državljanin, rođen 1941. godine i živi u Zagrebu. Pred Sudom ga je zastupala gđa S. Budimir, odvjetnica iz Zagreba.

2. Vladu Republike Hrvatske („Vlada”) zastupala je njezina zastupnica gđa Š. Stažnik.

## A. Okolnosti predmeta

3. Činjenično stanje predmeta, kako su ga iznijele stranke, može se sažeti kako slijedi:

4. Dana 22. prosinca 1972. godine podnositelj zahtjeva i njegova supruga uselili su se u stan u društvenom vlasništvu u Zagrebu, površine od oko 34 kvadratna metra.

5. Dana 26. lipnja 1975. poduzeće S., kao davatelj stana na korištenje, pozvalo je podnositelja zahtjeva da dođe u njegove prostorije radi potpisivanja ugovora o korištenju stana te da sa sobom ponese odluku kojom mu je dodijeljen predmetni stan.

6. Dana 24. ožujka 1980. podnositelj zahtjeva pozvan je u prostorije Odjela za stambena pitanja Općine Novi Zagreb zbog istog razloga.

### *1. Parnični postupak*

7. Budući da podnositelj zahtjeva nije reagirao ni na jedan od tih zahtjeva, 7. lipnja 1984. godine Općina Novi Zagreb (čiji je kasniji pravni slijednik postao Grad Zagreb, u daljnjem tekstu „lokalna vlast“), zastupana od strane Državnog odvjetništva, podnijela je tužbu Općinskom sudu u Zagrebu, tražeći iseljenje podnositelja zahtjeva i njegove supruge jer su stan koristili bez pravne osnove.

8. Podnositelj zahtjeva je tvrdio kako je dobio ključeve stana od poduzeća S., na čijoj je listi čekanja za dodjelu stana bio deset godina. Uselio se u stan u isto vrijeme kad su se i ostali stanari uselili u svoje stanove koji su se nalazili u istoj zgradi. Tvrdio je da je potpisao nekoliko primjeraka ugovora za korištenje stana s poduzećem S., te da mu je tom prilikom rečeno kako će mu jedan primjerak biti dostavljen poštom. Međutim, on ga nikada nije primio. U razdoblju od dvije godine nekoliko je puta zahtijevao od poduzeća da mu dostavi primjerak ugovora, ali mu je rečeno da je izgubljen. Poduzeće je kasnije prestalo postojati, a on nikada nije dobio svoj primjerak. Budući da je već potpisao predmetni ugovor, kako je naprijed objašnjeno, nije želio potpisati još jedan te je stoga ignorirao oba naprijed navedena zahtjeva.

9. U odgovoru na pitanje zašto uopće nije plaćao najamninu sve dok protiv njega nije podnesena tužba, podnositelj zahtjeva odgovorio je kako je to učinio naknadno.

10. Presudom od 8. studenoga 1984. godine Općinski sud u Zagrebu naložio je podnositelju zahtjeva i njegovoj supruzi da se iseles iz stana. Sud je smatrao kako nisu imali pravo na korištenje predmetnog stana. Konkretnije, sud je utvrdio kako (a) je prema mjerodavnom zakonodavstvu bilo potrebno sklopiti pisani ugovor o korištenju stana kako bi se steklo stanarsko pravo na stanu (vidi članak 14. Zakona o stambenim odnosima iz 1962. godine naveden u stavku 40. u daljnjem tekstu), (b) je bilo protivno zakonu useliti se i koristiti stan bez prethodno potpisanog ugovora o

korištenju stana (vidi članak 6. Zakona o stambenim odnosima iz 1962. godine naveden u stavku 40. u daljnjem tekstu), i (c) podnositelj zahtjeva nije dokazao da je ikada potpisao takav ugovor.

11. Presudom od 12. ožujka 1985. godine Okružni Sud u Zagrebu odbio je žalbu koju je podnio podnositelj zahtjeva i potvrdio prvostupanjsku presudu, potvrdivši njezino obrazloženje. Dodao je da podnositelj zahtjeva nikada nije dostavio odluku kojom mu je dodijeljen predmetni stan, što je bio preduvjet za sklapanje ugovora o korištenju stana (vidi članak 43. stavak 2. Zakona o stambenim odnosima iz 1962. godine u stavku 40. u daljnjem tekstu).

12. Presudom od 13. studenoga 1985. godine Vrhovni sud Hrvatske je dopustio reviziju od strane podnositelja zahtjeva, ukinuo presude nižih sudova i vratio predmet prvostupanjskom sudu na ponovljeni postupak. Taj je sud tvrdio kako niži sudovi nisu ispitali jesu li podnositelj zahtjeva i njegova supruga stekli stanarsko pravo na temelju dugotrajnog korištenja stana, to jest, ispunjavanjem svojih stanarskih obveza kroz dugi niz godina, što bi impliciralo postojanje ugovora o korištenju stana iako nije bio sklopljen u pisanom obliku (vidi stavke 43. i 46. u daljnjem tekstu). Mjerodavni dio te presude glasi kako slijedi:

„[Činjenična] utvrđenja [nižih] sudova manjkava su [...] [do] te mjere da [...] ne [pružaju] dovoljno [osnove] da se zaključi kako su tuženici koristili stan bez pravne osnove.

Istina je da nije utvrđeno postojanje pisanog ugovora o korištenju stana. Međutim, okolnosti ukazuju da je takav ugovor postojao iako nije bio sastavljen u pisanom obliku. U takvim slučajevima, kod kojih je utvrđeno poštivanje ugovornih obveza [od strane korisnika stana] kroz dugi niz godina, [posebice ako se korisnik stana] ponaša kao [stanar] i plaća najamninu ... moguće je priznati status nositelja stanarskog prava osobi koja je koristila stan temeljem ugovora o korištenju [predmetnog] stana kroz dugi niz godina (u ovom slučaju više od 10 godina), unatoč nepostojanju takvog ugovora sklopljenog u pisanom obliku.“

13. U ponovljenom postupku, na ročištu održanom 2. prosinca 1992. godine, lokalne vlasti povukle su tužbu u odnosu na suprugu podnositelja zahtjeva obzirom da je prestala živjeti u stanu nakon što se par razveo.

14. Presudom od 2. prosinca 1992. godine Općinski sud u Zagrebu odbio je tužbu lokalnih vlasti. Dana 5. listopada 1993. godine Okružni sud u Zagrebu ukinuo je tu presudu zbog nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i vratio predmet nižem sudu na ponovljeni postupak.

15. Dana 5. studenoga 1996. godine stupio je na snagu Zakon o najmu stanova. Njime je ukinut pravni institut stanarskog prava te je propisivao kako nositelji takvih stanarskih prava koji nisu iskoristili pravo na kupnju stanova prema posebnom zakonodavstvu trebaju postati „zaštićeni najmoprincipci“. Zakon omogućuje takvim najmoprincipcima niz zaštitnih mjera, kao što je dužnost najmodavaca da sklope ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, plaćanje zaštićene najamnine – čiji iznos utvrđuje

Vlada i koji je znatno niži od cijene najamnine na tržištu nekretnina – te bolju zaštitu od otkaza najma stana.

16. U svojoj presudi od 10. listopada 2000. Općinski sud u Zagrebu presudio je u korist lokalnih vlasti i naložio podnositelju zahtjeva da se iseli iz stana. Postupajući po žalbi podnositelja zahtjeva Županijski sud u Zagrebu je 18. svibnja 2004. godine ukinuo prvostupanjsku presudu i vratio predmet na ponovljeni postupak.

17. U ponovljenom postupku, na ročištu održanom 15. siječnja 2008. godine, podnositelj zahtjeva dostavio je primjerak ugovora o korištenju stana koji je navodno potpisao 22. veljače 1973. godine, tvrdeći kako ga je u međuvremenu pronašao. Zatražio je od suda da mu omogući da naknadno dostavi izvornik.

18. Na istom ročištu podnositelj zahtjeva, pozivajući se na odredbe Zakona o najmu stanova (vidi prethodni stavak 15.), podnio je i protutužbu protiv lokalnih vlasti (čije je detalje naveo kasnije) kojom je tražio da se donese presuda (a) se utvrđuje da je stekao status zaštićenog najmoprimca, i (b) kojom se nalaže sklapanje ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom.

19. Na ročištu održanom 7. travnja 2008. godine sud je pozvao podnositelja zahtjeva da na sljedeće ročište, zakazano za 5. rujna 2008. godine, donese izvornik ugovora od 22. veljače 1973. godine.

20. Podnositelj zahtjeva nije pristupio ročištu održanom 5. rujna 2008. godine, niti je dostavio izvornik ugovora kako je to zahtijevao Sud.

21. Na ročištu održanom 21. studenoga 2008. godine podnositeljev zastupnik naveo je kako podnositelj zahtjeva nije uspio pronaći izvornik ugovora. Objasnio je kako je njegov prijatelj iz Dubrovnika tek nedavno pronašao primjerak ugovora i poslao mu ga. Međutim, nije pronašao izvornik. Podnositeljev zastupnik je stoga zatražio od suda da odgodi ročište te da mu dodijeli dodatni rok da ga pronađe. Nakon saslušanja podnositelja zahtjeva sud je odbio taj zahtjev i zaključio glavnu raspravu. Tijekom svjedočenja podnositelj zahtjeva objasnio je kako je nakon 1971. godine bio proganjan kao hrvatski nacionalist te kako je protiv njega bio pokrenut kazneni postupak. U tom ga je postupku zastupao odvjetnik iz Dubrovnika, koji je u međuvremenu umro. Budući da se nije osjećao sigurnim u Zagrebu, dao je sve svoje važne osobne dokumente, uključujući i predmetni ugovor, tom odvjetniku na čuvanje. Zbog tog razloga nije mogao pronaći primjerak ugovora ranije niti je sada u mogućnosti pronaći izvornik.

22. Presudom od 5. prosinca 2008. godine Općinski sud u Zagrebu (a) naložio je podnositelju zahtjeva da se iseli iz stana, (b) odbio je njegovu protutužbu, i (c) naložio mu da plati 12.215 hrvatskih kuna (HRK) za troškove postupka. Taj je sud utvrdio kako podnositelj zahtjeva nije dokazao da je ikada sklopio pisani ugovor o korištenju stana. Konkretno, sud je utvrdio kako slijedi:

„Iz toga slijedi [...] da je tužitelj ukazivao na činjenice temeljem kojih se može presumirati njegovo pravo vlasništva na predmetnom stanu u smislu članka 166. Zakona o vlasništvu [iz 1996. godine]. Također je ukazivao kako je njegovo pravo na posjed stana snažnije (u smislu članka 41. Osnovnog zakona o vlasništvu [iz 1980. godine] koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja tog postupka) od prava tuženika, u odnosu na kojega je ovaj sud [...] utvrdio da je njegovo korištenje predmetnog stana bilo bez takvog pravnog temelja. [...]

[...] Tuženik tijekom postupka nije uspio dokazati [...] da se uselio u stan o kojem je riječ [22. prosinca 1972. godine] temeljem bilo kakve valjane pravne osnove [...] Nadalje, prema stajalištu ovoga suda, tuženik nije uspio dokazati svoje tvrdnje [u smislu da je] naknadno [22. veljače 1973. godine] potpisao pisani ugovor o korištenju stana [i na taj način dobio] valjani pravni status kao nositelj stanarskog prava u smislu članka 14. tumačenog u vezi s člankom 43. stavkom 2. Zakona o stambenim odnosima [iz 1966. godine] koji je bio na snazi u [mjerodavno] vrijeme.

Konkretno, primjerak navodnog „Ugovora o korištenju stana od 22. veljače 1973. godine“ koji [...] podnositelj zahtjeva nije dostavio sve do ročišta održanog 15. siječnja 2008. godine, ne može se, prema stajalištu ovog suda, smatrati valjanim dokazom [o] postojanju pisanog ugovora o korištenju stana o kojem je riječ, obzirom da je tužitelj osporio vjerodostojnost navedenog dokumenta te obzirom na činjenicu da tuženik još uvijek nije, u vrijeme kada je glavna rasprava bila zaključena, dostavio izvornik predmetnog dokumenta unatoč tome što ga je sud pozvao da to učini.

Valja napomenuti da je na ročištu održanom 21. studenoga 2008. sud odbio zahtjev tuženika da mu se dopusti dodatni rok za podnošenje izvornika spornog ugovora. [Sud je tako odlučio zato što] je utvrdio da je prijedlog bio usmjeren na odugovlačenje postupka u ovome predmetu i zato što je smatrao da su izjave tuženika o tome kako je uspio pronaći sporni ugovor na početku 2008. godine (to jest, više od 24 godina nakon pokretanja tog postupka) te kako se izvornik nalazi kod njegovog neimenovanog prijatelja u Dubrovniku koji ga u ovome trenutku ne može pronaći, neuvjerljive.

Sud nije poklonio vjeru iskazu tuženika u kojem on navodi da je [...] potpisao [...] ugovor o korištenju stana od 22. veljače 1973. godine u prostorijama poduzeća S., ali da ga je izgubio nakon predaje svoje cjelokupne osobne dokumentacije neimenovanom odvjetniku iz Dubrovnika, jer je bio proganjan kao hrvatski nacionalist od 1971. godine nadalje. [Sud] taj iskaz smatra neuvjerljivim i nelogičnim, te proturječnim drugim dokazima prikupljenim tijekom tog postupka.“

**23. U odnosu na pitanje je li podnositelj zahtjeva stekao stanarsko pravo na temelju dugotrajnog korištenja stana, sud je utvrdio kako slijedi:**

„Iako se temeljem prijašnjeg Zakona o stambenim odnosima stanarsko pravo moglo iznimno priznati u slučajevima u kojima nije postojao nikakav pisani ugovor o korištenju stana, to je bilo moguće samo u slučajevima u kojima je dugotrajno korištenje stana, zajedno s ispunjenjem svih obveza nositelja stanarskog prava, bilo rezultat sporazuma između davatelja stana na korištenje i osobe koja koristi [stan] – potencijalni nositelj stanarskog prava.

Međutim, čak i ne uzimajući u obzir činjenicu da [dokazi] upućuju na to kako se tuženik nezakonito uselio u stan, [...] iz samog iskaza tuženika proizlazi [...] da u predmetnom razdoblju, [to jest] između vremena kada se uselio i datuma kada je pokrenut ovaj [parnični] postupak, [on] nije plaćao najamninu niti druge troškove koji se odnose na taj stan. [Tek] 1984. godine je [naknadno] platio [...] tužitelju [određeni iznos] najamnine i [obračunate] troškove u razdoblju od 1. siječnja 1973. godine do 31. svibnja 1984. godine. Stoga se ne može zaključiti da je tuženik u mjerodavnom

razdoblju ispunio obveze određene za nositelja stanarskog prava u odnosu na stan o kojem je riječ. Osim toga, prema stajalištu ovoga suda, činjenica da je tuženik plaćao najamninu i druge troškove nakon pokretanja ovog postupka nije presudna za njegov ishod zbog toga što je [postalo očito] tek nakon što je pokrenut ovaj postupak da se tuženik koristio stanom bez pristanka tužitelja, što znači da korištenje stana bez pravne osnove ne omogućuje korištenje stana besplatno.“

24. Dana 16. veljače 2009. godine podnositelj zahtjeva podnio je žalbu protiv navedene presude, tvrdeći da su dokazi ukazivali na to da je pisani ugovor o korištenju stana doista postojao, ali da je izgubljen.

25. Presudom od 26. siječnja 2010. godine Županijski sud u Zagrebu odbio je podnositeljevu žalbu i potvrdio prvostupanjsku presudu koja je time postala pravomoćna. Županijski sud je potvrdio razloge koje je naveo Općinski sud. Dodao je:

„Budući da u svojoj žalbi tuženik osporava samo zaključak [prvostupanjskog] suda da nije stekao stanarsko pravo potpisivanjem [pisanog] ugovora o korištenju stana, ali [ne] [osporava ] zaključak [...] da nije stekao stanarsko pravo [dugotrajnim korištenjem stana] sa znanjem i pristankom tužitelja kao davatelja stana na korištenje, prvostupanjski sud je pravilno [...] [presudio u korist] tužitelja [...] s obzirom da tuženik nema nikakvo pravo na posjedovanje [tj. korištenje] stana.“

26. Podnositelj zahtjeva je tada uložio reviziju Vrhovnom sudu Republike Hrvatske.

27. Dana 9. ožujka 2011. godine Vrhovni sud Republike Hrvatske odbio je reviziju podnositelja zahtjeva u dijelu u kojem se pobijana drugostupanjska presuda odnosila odluku kojom se odbija njegova protutužba. U dijelu u kojoj je pobijana drugostupanjska presuda odnosila odluku kojom se usvaja tužiteljeva tužba i kojom se podnositelju zahtjeva nalaže da se iseli iz stana, Vrhovni sud Republike Hrvatske odbacio je reviziju podnositelja zahtjeva kao nedopuštenu zbog toga što vrijednost predmeta spora nije zadovoljila propisani zakonski prag za podnošenje takve revizije.

28. Dana 18. svibnja 2011. godine podnositelj zahtjev podnio je ustavnu tužbu navodeći kako su povrijeđena njegova ustavnih prava na jednakost pred zakonom, jednakost pred sudovima i pravični postupak.

29. Rješenjem od 1. ožujka 2012. godine Ustavni sud Republike Hrvatske odbacio je ustavnu tužbu podnositelja zahtjeva kao nedopuštenu, utvrdivši da predmetom nije otvoreno nijedno ustavnopravno pitanje. Rješenje je uručeno zastupniku podnositelja zahtjeva 19. travnja 2012. godine.

30. U međuvremenu, 28. veljače 2012. godine, lokalne vlasti su Općinskom sudu u Zagrebu podnijele prijedlog za ovrhu temeljem presude od 26. siječnja 2010. godine (vidi prethodni stavak 22.).

31. Dana 20. veljače 2013. godine sud je donio rješenje o ovrsi kojim je naloženo iseljenje podnositelja zahtjeva iz stana o kojem je riječ.

32. Dana 11. veljače 2013. godine Županijski sud u Zagrebu odbio je podnositeljevu žalbu protiv rješenja o ovrsi.

33. Rješenjem od 19. rujna 2013. godine Općinski sud, na prijedlog podnositelja zahtjeva, na koji su lokalne vlasti pristale, odgodio je ovrhu do 13. ožujka 2014. godine.

34. Postupajući po prijedlogu lokalnih vlasti, rješenjem od 19. studenoga 2013. godine Općinski sud prekinuo je postupak do donošenja konačne odluke u upravnom postupku koji se vodi povodom iste stvari (vidi stavke 36.-39. u daljnjem tekstu). Ovršni sud smatrao je da je pitanje o kojem se treba odlučiti u tom postupku prethodno pitanje u ovršnom postupku te osnova za određivanja prekida postupka.

35. Čini se da je otada ovršni postupak u prekidu.

## *2. Ostali postupci*

36. U međuvremenu, dopisom od 4. veljače 2013. godine, mjerodavni odjel lokalne vlasti obavijestio je podnositelja zahtjeva kako bi mogao regulirati svoj status u vezi predmetnog stana podnošenjem zahtjeva za dodjelu stana temeljem lokalnog propisa kojim se utvrđuju kriteriji i postupak za iznajmljivanje stanova u vlasništvu grada Zagreba. U dopisu je također navedeno kako je podnositelj zahtjeva uz zahtjev morao dostaviti relevantne dokumente, dokaz da je redovito plaćao troškove stana i dokaz da je platio troškove parničnog i (vidi prethodni stavak 22.) ovršnog postupka.

37. Dana 28. ožujka 2013. godine podnositelj zahtjeva je podnio takav zahtjev, ali nije priložio mjerodavne podupiruće dokumente.

38. Dana 22. kolovoza 2013. godine i 13. studenoga 2014. godine komisija za dodjelu stanova lokalne vlasti obavijestila je podnositelja zahtjeva da je njegov zahtjev nepotpun i pozvala ga da priloži relevantne dokumente (vidi prethodni stavak 36.).

39. Obzirom da je podnositelj zahtjeva to propustio učiniti, 11. prosinca 2015. godine komisija je odlukom odbacila njegov zahtjev kao nepotpun.

## **B. Mjerodavno domaće pravo i praksa**

### *1. Stambeno zakonodavstvo*

#### **(a) Zakon o stambenim odnosima iz 1962. godine**

40. Mjerodavna odredba Zakona o stambenim odnosima („Službeni list Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije“ br. 17/62 s naknadnim izmjenama i dopunama) koji je bio na snazi između 1962. godine i 25. prosinca 1974. godine glasi kako slijedi:

**Članak 6.**

„Nije dopušteno useliti se u stan niti stanovati u stanu bez prethodno potpisanog ugovora o korištenju [navedenog] stana, osim u slučajevima određenim u ovom Zakonu.“

**Članak 14.**

„Stanarsko pravo stječe se danom zakonitog useljenja [pojedince] u stan na osnovi ugovora o korištenju [navedenog] stana, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.“

**Članak 43.**

„(1) Ugovor o korištenju stana u društvenom vlasništvu sklapa se između nositelja stanarskog prava i [određene] organizacije za održavanje stambenih zgrada u društvenom vlasništvu.

(2) Ugovor o korištenju stana iz stavka 1. ovog člana sklapa se na temelju odluke davatelja stana na korištenje, ako je donošenje takve odluke predviđeno ugovorom između davatelja stana na korištenje i organizacije za održavanje stambenih zgrada u društvenom vlasništvu.

(3) [...]”

**Članak 50.**

„(1) Ugovor o korištenju stana zaključuje se u pisanom obliku.

„(2) Ugovor o korištenju stana koji nije zaključen u pismenom obliku ne proizvodi pravne učinke.

(3) [...]”

**(b) Zakon o stambenim odnosima iz 1974. godine**

41. Mjerodavna odredba Zakona o stambenim odnosima („Narodne novine Socijalističke Republike Hrvatske“ br. 52/74) koji je bio na snazi između 26. prosinca 1974. godine i 24. prosinca 1985. godine glasi kako slijedi:

**Članak 48.**

„Stanarsko pravo stječe se zaključenjem ugovora o korištenju stana, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.“

**Članak 79.**

„Nije dopušteno useliti se u stan i koristiti ga bez ugovora o korištenju stana, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.“

**Članak 81.**

„(1) Ugovor o korištenju stana zaključuje se u pisanom obliku.

(2) Ugovor koji nije zaključen u pismenom obliku ništav je.”



**(c) Zakon o stambenim odnosima iz 1985. godine**

42. Mjerodavne odredbe Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine („Narodne novine Socijalističke Republike Hrvatske“ br. 51/85 i 42/86, i „Narodne novine Republike Hrvatske“ 22/92 i 70/93) koji je bio na snazi između 25. prosinca 1985. godine i 4. studenoga 1996. godine i glase kako slijedi:

**Članak 59.**

„Stanarsko pravo stječe se danom zakonitog useljenja [pojedince] u stan oslanjajući se na konačnu odluku kojom mu se dodjeljuje stan na korištenje, ili na neku drugu valjanju pravnu osnovu, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.“

**2. Zakon o obveznim odnosima**

43. Mjerodavna odredba Zakona o obveznim odnosima iz 1978. godine („Službeni list Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije”, br. 29/78, 39/85 i 57/89 i „Narodne novine Republike Hrvatske“ br. 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01 – „Zakon o obveznim odnosima iz 1978. godine”) koji je bio na snazi između 1. listopada 1978. godine i 31. prosinca 2005. godine glasi kako slijedi:

**Članak 73.**

„Ugovor za čije se sklapanje zahtijeva pismena forma smatra se pravovaljanim iako nije zaključen u toj formi ako su ugovorne strane izvršile, u cijelosti ili u pretežnom dijelu, obveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja zbog kojega je forma propisana očito ne proizlazi što drugo.“

**3. Zakonodavstvo o vlasništvu****(a) Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima iz 1980. godine**

44. Mjerodavne odredbe Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima („Službeni list Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije” br. 6/1980 i 36/1990 i „Narodne novine Republike Hrvatske“ br. 53/1991, „Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima iz 1980. godine“) koji je bio na snazi između 1. rujna 1980. godine i 31. prosinca 1996. godine glase kako slijedi:

**Članak 37.**

„Vlasnik može tužbom zahtijevati od posjednika povrat individualno određene stvari.“

**Članak 41. stavak 1.**

„Osoba koja je pribavila [...] stvar po pravnoj osnovi i na zakoniti način [...] (pretpostavljeni vlasnik), ima pravo zahtijevati njezin povrat i od savjesnog

posjednika kod kojega se ta stvar nalazi bez pravne osnove ili po slabijoj pravnoj osnovi.“

**(b) Zakon o vlasništvu iz 1996. godine**

45. Mjerodavne odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, „Narodne novine“ br. 91/96 s naknadnim izmjenama i dopunama – „Zakon o vlasništvu iz 1996. godine“) koji je bio na snazi od 1. siječnja 1997. godine glase kako slijedi:

**Članak 161. stavak 1.**

„Vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari.“

**Članak 166. stavak 1. i 2.**

„(1) Onoga tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istinit način svoga stjecanja stvari smatrat će se vlasnikom te stvari (predmnijevani vlasnik) prema osobi koja stvar posjeduje bez pravnoga temelja ili na slabijem pravnom temelju.“

2) Predmnijevanom će vlasniku na njegov zahtjev predati posjed stvari posjednik koji nema pravni temelj posjedovanja ili je slabiji...“

*4. Sudska praksa Vrhovnog suda*

46. U svojim rješenjima br. Rev 1799/1997-2 od 9. veljače 2000., br. Rev 1483/01-2 od 18. prosinca 2001. i br. Rev-x 513/11-2 od 13. srpnja 2011. Vrhovni sud Republike Hrvatske riješio je kako slijedi:

„[...] osoba koja stambene prostorije koristi više godina te sa znanjem i odobrenjem davatelja stana na korištenje [i koja] ispunjava sve obveze nositelja stanarskog prava i u svemu se ponaša kao osoba koja je zaključila pismeni ugovor o korištenju stana odnosno osoba koja je ishodila drugu pravnu osnovu sačinjenu u pismenom obliku, smatra se nositeljem stanarskog prava bez obzira na to što o tome nema pismeni ugovor o korištenju stana [u kojem živi] odnosno neku drugu pravnu osnovu o stjecanju stanarskog prava [...]”

## PRIGOVORI

47. Podnositelj zahtjeva je prigovorio temeljem članka 6. stavka 1. Konvencije da su domaći sudovi pogrešno ocijenili dokaze te pogrešno primijenili domaće pravo.

48. Podnositelj zahtjeva također je prigovorio da je bio lišen svoga doma.

49. Podnositelj zahtjeva je nadalje prigovorio temeljem članka 14. Konvencije da je bio diskriminiran.

50. Konačno, prigovorio je, temeljem članka 13. Konvencije, da nije imao učinkovito pravno sredstvo za svoje prigovore na temelju Konvencije.

## PRAVO

### A. Navodna povreda članka 8. Konvencije

51. Podnositelj zahtjeva prigovorio je odlukama domaćih sudova kojima mu se nalaže da se iseli iz stana u kojem je živio četrdeset godina. Uzimajući u obzir očitovanja podnositelja zahtjeva, Sud je mišljenja da se moglo zaključiti da se žali na povredu prava na poštivanje svoga doma, te je odlučio prigovor poslati na očitovanje temeljem članka 8. Konvencije. Mjerodavni dio članka 8. Konvencije glasi kako slijedi:

„(1) Svatko ima pravo na poštivanje svoga [...] doma [...]

2. Javna vlast se neće miješati u ostvarivanje tog prava, osim u skladu sa zakonom i ako je u demokratskom društvu nužno radi interesa državne sigurnosti, javnog reda i mira, ili gospodarske dobrobiti zemlje, te radi sprečavanja nereda ili zločina, radi zaštite zdravlja ili morala ili radi zaštite prava i sloboda drugih.”

52. Vlada je osporila dopuštenost ovog zahtjeva tvrdeći da podnositelj zahtjeva nije poštivao pravilo o šest mjeseci i da nije iscrpio domaća pravna sredstva te da je njegov zahtjev u svakom slučaju bio očigledno neosnovan.

#### 1. *Tvrdnje stranaka*

##### (a) **Vlada**

53. Vlada je tvrdila kako podnositelj zahtjeva nije iscrpio domaća pravna sredstva zbog toga što nije prigovorio povredi svoga prava na poštivanje svoga doma tijekom cijelog postupka pred domaćim sudovima, pa čak ni u zahtjevu podnesenom Sudu. Po njezinom mišljenju takav prigovor ne proizlazi niti iz same biti zahtjeva. Njegove su tvrdnje više bile usmjerene na činjenična pitanja, odnosno dokazivanje da je potpisao ugovor kojim je ostvario pravo na korištenje predmetnog stana, te osporavanje suprotnih činjeničnih utvrđenja domaćih sudova. Pitanje je li podnositelj zahtjeva mogao steći stanarsko pravo na temelju svoga dugotrajnog korištenja stana – koje je jedino pitanje relevantno u smislu članka 8. Konvencije – postavio je Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojoj presudi od 13. studenoga 1985. godine (vidi prethodni stavak 12.), a ne sam podnositelj zahtjeva. Štoviše, u svojoj žalbi protiv prvostupanjske presude od 5. prosinca 2008. godine podnositelj zahtjeva nije osporio zaključke prvostupanjskog suda kojima se očituje o tom pitanju (vidi prethodne stavke 24.-25.). Drugim riječima, on pred domaćim sudovima nije ustrajao na

jedinoj tvrdnji koja se mogla suštinski povezati s njegovim konvencijskim prigovorom, a koji se odnosi na navodnu povredu prava na poštivanje njegovog doma. Konačno, on se u svojoj ustavnoj tužbi nije pozvao, ni izričito ni u biti, na povredu članka 8. Konvencije (vidi prethodni stavak 28.).

54. Što se tiče pitanja je li ovaj prigovor bio očigledno neosnovan, Vlada je navela da se preklapao s pitanjem je li podnositelj zahtjeva iscrpio domaća pravna sredstva. Vlada se pozvala na predmet *Paulić* u kojem je Sud presudio da su podnositelji zahtjeva morali postaviti pitanje razmjernosti miješanja u njihovo pravo na poštivanje njihovog doma jer se ono ne pojavljuje automatski u svakom predmetu koji se odnosi na iseljenje (vidi predmet *Paulić protiv Hrvatske*, br. 3572/06, stavak 43., 22. listopada 2009.). Međutim, u ovome predmetu podnositelj zahtjeva nije istaknuo nikakve osobne okolnosti koje su mogle navesti domaće sudove da zaključe kako je njegovo iseljenje bilo nerazmjerno. Umjesto toga, kao što je već prije istaknuto (vidi stavak 53.), on je inzistirao na tome da je potpisao pisani ugovor kojim ostvaruje pravo na korištenje stana, pružajući potpuno neuvjerljive tvrdnje. Stoga, ako bi Sud zaključio da u ovome predmetu domaći sudovi nisu uspjeli ocijeniti razmjernost mjere iseljenja podnositelja zahtjeva, Vlada želi naglasiti da bi razlog tome bio što ih on nije čak ni implicitno zatražio da to učine.

55. Konačno, Vlada je istaknula da su domaći sudovi utvrdili da je podnositelj zahtjeva počeo plaćati najamninu i druge troškove za stan tek nakon što je protiv njega pokrenut postupak iseljenja (vidi prethodni stavak 23.).

#### **(b) Podnositelj zahtjeva**

56. Podnositelj zahtjeva osporio je Vladinu tvrdnju da nije iscrpio domaća pravna sredstva. Objasnio je da je u svojoj ustavnoj tužbi naveo da bi zbog osporenih presuda redovnih sudova kojima mu se nalaže da se iseli iz stana izgubio svoj dom. Nadalje, nakon pokretanja parnice od strane lokalnih vlasti glede pitanja je li imao pravo koristiti se stanom u kojem je živio četrdesetak godina, bilo je samo po sebi jasno da je on u tom postupku branio svoje pravo na poštivanje svoga doma.

57. Podnositelj zahtjeva je također tvrdio da se u stan nije uselio nezakonito, odnosno potajno ili silom. Već je tvrdio kako je dobio ključeve stana od osobe koja je upravljala poduzećem S., a na dan useljenja predstavnik stanara zgrade je provjerio posjeduje li dokument koji mu daje pravo na useljenje. Ubrzo nakon toga, 22. veljače 1973. godine, potpisao je ugovor o korištenju stana, čiji primjerak je predao kao dokaz u postupku iseljenja pred domaćim sudovima. U svakom slučaju, on je živio u stanu četrdeset godina, tijekom kojeg razdoblja je redovito plaćao najamninu i druge troškove. Miješanje u njegovo pravo na poštivanje njegovog doma stoga nije bilo u skladu sa zakonom (vidi prethodne stavke 12. i 46.).

58. Podnositelj zahtjeva nadalje je tvrdio da Vlada nije prikazala tko je uz njega imao veću potrebu za stanom (veličine samo 34 kvadratna metra) od njega. Bio je slabijeg imovnog stanja (mirovina mu je iznosila samo 2.163 hrvatske kune (HRK), od čega je jednu trećinu davao za plaćanje troškova postupka), bio je starija osoba slabog zdravlja (hodao je uz pomoć štaka). Vodio je brigu o stanu četrdeset godina te je živio u njemu sa svojim starijim sinom (njegova supruga i mlađi sin su ga ostavili). Drugim riječima, Vlada nije dokazala da je postojala neodgodiva društvena potreba da ga lokalne vlasti isele i vrate stan u svoj posjed. Slijedom toga, miješanje u njegovo pravo na poštivanje njegovog doma nije bilo razmjerno legitimnom cilju kojemu se težilo te stoga nije bilo nužno u demokratskom društvu.

## 2. Ocjena Suda

### (a) Primjenjivost članka 8. Konvencije

59. Prvo pitanje koje Sud treba riješiti jest može li se stan o kojemu je riječ smatrati domom podnositelja zahtjeva.

60. Sud ponavlja da pojam „dom“ u smislu članka 8. nije ograničen na prostore koji su zakonito nastanjeni odnosno utemeljeni na valjanoj pravnoj osnovi. „Dom“ je samostalan pojam koji nije ovisan o klasifikaciji prema domaćem pravu. Predstavljaju li neki prostori „dom“ koji uživa zaštitu prema članku 8. stavak 1. ovisit će o činjeničnim okolnostima, i to o postojanju dovoljnih i kontinuiranih veza s konkretnim mjestom (vidi predmete *Prokopovich protiv Rusije*, br. 58255/00, stavak 36., ECHR 2004-XI (izvadci), i *Globa protiv Ukrajine*, br. 15729/07, stavak 37., 5. srpnja 2012.). Stoga je pitanje treba li neku nekretninu smatrati „domom“ ili ne činjenično pitanje i ne ovisi o zakonitosti korištenja prema domaćem pravu (vidi predmet *McCann protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, br. 19009/04, stavak 46., 13. svibnja 2008.).

61. Glede ovoga predmeta, podnositelj zahtjeva živio je u stanu o kojemu je riječ između 22. prosinca 1972. godine i barem 20. rujna 2013. godine. Presuda kojom mu je naloženo iseljenje iz stana postala je pravomoćna 26. siječnja 2010. godine. Podnositelj zahtjeva je stoga živio u predmetnom stanu u vrijeme kada se navodno miješanje u pravo na poštovanje njegovog doma odvijalo. Uzimajući u obzir naprijed navedene činjenične okolnosti Sud nalazi kako je podnositelj zahtjeva imao dovoljne i trajne veze sa stanom o kojemu je riječ da bi se smatrao njegovim „domom“ za potrebe članka 8. Konvencije, unatoč činjenici da ga prema zaključcima domaćih sudova nije imao pravo koristiti.

### (b) Je li došlo do miješanja u podnositeljevo pravo na poštivanje njegovog doma

62. Sud je već presudio da samo postojanje pravomoćne presude kojom se nalaže osobi da se iseli iz stana predstavlja miješanje u pravo osobe na

poštivanje njezinog doma, bez obzira na činjenicu da presuda još nije ovršna (vidi, na primjer, predmet *Trifunović protiv Hrvatske* (odl.), br. 34162/06, 6. studenoga 2008.; naprijed citirani predmet *Paulić*, stavci 35.-38.; i predmet *Bjedov protiv Hrvatske*, br. 42150/09, stavci 59.-62., 29. svibnja 2012.). Ne vidi nikakav razlog da presudi drukčije u ovom predmetu.

**(c) Je li miješanje bilo opravdano**

63. Sud mora ispitati je li to miješanje bilo opravdano u smislu članka 8. stavka 2., odnosno je li bilo u skladu sa zakonom, je li imalo legitiman cilj i je li bilo potrebno u demokratskom društvu (vidi predmete *Gillow protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, 24. studenoga 1986., stavak 48., Serija A br. 109, i *Galović protiv Hrvatske* (odl.), br. 54338/09, stavak 57., 5. ožujka 2013.).

*(i) Je li miješanje bilo u skladu sa zakonom*

64. Sud primjećuje da je podnositelju zahtjeva bilo naloženo da iseli iz stana o kojem je riječ u skladu s odredbama mjerodavnog zakonodavstva o vlasništvu i stambenog zakonodavstva koje ovlašćuju najmodavca da traži vraćanje posjeda stanova kada osobe koje ih koriste nemaju na to pravo (vidi prethodne stavke 40.-45.).

65. S tim u vezi te u odgovoru na tvrdnje podnositelja zahtjeva (vidi prethodni stavak 57.) Sud najprije ponavlja kako je svjestan supsidijarne naravi svoje uloge, te kako mora biti oprezan kada je riječ o preuzimanju uloge prvostupanjskog suda u razmatranju činjenica, kada je to neizbježno zbog okolnosti pojedinog slučaja. Zadatak Suda nije da činjeničnu ocjenu domaćih sudova zamjeni vlastitom, a i opće je pravilo da je na tim sudovima da ocijene dokaze koji su pred njima izneseni. Iako Sud nije vezan utvrđenjima domaćih sudova, u normalnim bi okolnostima bili potrebni uvjerljivi elementi da Sud odstupi od činjenica koje su utvrdili domaći sudovi (vidi predmet *Europapress Holding d.o.o. protiv Hrvatske*, br. 25333/06, stavak 62., 22. listopada 2009.). U ovome predmetu nema elemenata koji bi Sud naveli da odstupi od činjeničnih utvrđenja domaćih sudova prema kojima podnositelj zahtjeva nije dokazao, s potrebnim stupnjem sigurnosti, da je ikada potpisao relevantni ugovor koji mu daje pravnu osnovu za korištenje stana.

66. Sud nadalje primjećuje kako njegov zadatak u ovome predmetu nije da utvrdi je li na temelju domaćeg prava podnositelj zahtjeva imao pravo na korištenje predmetnog stana ili da ispita jesu li domaći sudovi pogrešno primijenili mjerodavno domaće presudivši da nije. Ponavlja da je prvenstveno na domaćim tijelima, posebice sudovima, da tumače i primjenjuju domaće pravo. Iako bi Sud u ovoj stvari trebao iskoristiti svoju ovlast preispitivanja – jer nepostupanje u skladu s domaćim pravom za sobom povlači povredu članka 8. – doseg njegove zadaće ograničen je supsidijarnom prirodom Konvencije, te ne može dovoditi u pitanje način na koji su domaći sudovi tumačili i primijenili nacionalno pravo, osim u

slučajevima očiglednog nepoštivanja ili proizvoljnosti (vidi naprijed citirani predmet *Galović*, stavak 38.). Međutim, nema nikakvih naznaka da su u ovome predmetu domaći sudovi proizvoljno primijenili mjerodavne odredbe ili da su njihove odluke bile nezakonite prema domaćem pravu.

67. Sud se stoga uvjerio kako je miješanje u podnositeljevo pravo na poštivanje njegovog doma bilo u skladu sa zakonom, kako to zahtijeva članak 8. stavak 2. Konvencije.

*(c) Je li miješanje težilo legitimnom cilju*

68. Sud smatra da je miješanje u pravo podnositelja zahtjeva na poštivanje njegovog doma u ovom predmetu težilo legitimnom cilju promicanja gospodarske dobrobiti zemlje i zaštite prava drugih. Točnije, predmetno miješanje težilo je cilju osiguranja valjane primjene mjerodavnog stambenog zakonodavstva, namijenjenog zadovoljavanju stambenih potreba građana, i da su stanovi koji su dodijeljeni na temelju stanarskog prava uistinu bili namijenjeni onima koji su zadovoljili zakonske kriterije. Taj se cilj ne bi mogao postići a da se istovremeno ne štiti pravo javnih tijela kao vlasnika da povrate posjed svoje imovine od pojedinaca koji nemaju nikakvo ugovorno ili drugo pravo da žive u tim stanovima (vidi naprijed citirani predmet *McCann*, stavak 48., i predmet *Gustovarac protiv Hrvatske* (odl.), br. 60223/09, 18. veljače 2014.).

*(iii) Je li miješanje bilo nužno u demokratskom društvu*

69. Sud je donio nekoliko presuda protiv Hrvatske gdje su nacionalni sudovi naložili iseljenje podnositelja zahtjeva samo iz razloga što nisu imali pravnu osnovu za korištenje stanova o kojima je riječ, bez da su proveli test razmjernosti u pogledu mjera određenih protiv tih podnositelja zahtjeva (vidi, na primjer, predmet *Čosić protiv Hrvatske*, br. 28261/06, 15. siječnja 2009.; naprijed citirane predmete *Paulić*; *Orlić*; *Bjedov*; i predmet *Brežec protiv Hrvatske*, br. 7177/10, 18. srpnja 2013.). Međutim, ovaj se predmet razlikuje od naprijed citiranih predmeta u nekim ključnim aspektima.

70. Za razliku od prethodnih predmeta, gdje su se podnositelji uselili u stanove koje su koristili temeljem odluka kojima im je odobreno stanovanje u tim stanovima, činjenična utvrđenja domaćih sudova u podnositeljevom predmetu upućuju na to da se on uselio u stan o kojem je riječ bez takve odluke ili odgovarajućeg ugovora (vidi prethodni stavak 22.).

71. U ovome predmetu domaći sudovi nisu ograničili svoje zaključke samo na činjenicu da podnositelj zahtjeva nije imao pravo korištenja predmetnog stana, već su ujedno ispitali, po službenoj dužnosti, je li njegovo pravo stanovanja moglo proizaći iz činjenice dugotrajnog korištenja stana (vidi prethodne stavke 12. i 23.). Pri tome su domaći sudovi utvrdili kako je, prije nego što je podnesena tužba protiv njega 1984. godine, podnositelj zahtjeva (a) dva puta pozivan od strane mjerodavnih tijela da

regulira svoj status, ali je ignorirao te pozive, i (b) nije plaćao najamninu i druge troškove (vidi prethodne stavke 7.-9. i 23.).

72. Nadalje, obzirom da se pitanje razmjernosti automatski ne postavlja u svakom predmetu iseljenja (vidi naprijed citirani predmet *Paulić*, stavak 43.), mora se primijetiti da u pravnim sredstvima podnesenim protiv prvostupanjske presude od 5. prosinca 2008. godine podnositelj zahtjeva nije ustrajao na svojoj tvrdnji o dugotrajnom korištenju stana (vidi prethodne stavke 24.-29.).

73. Konačno, Sud primjećuje da su, čak i nakon donošenja pravomoćne presude kojom mu je naloženo da se iseli iz stana, lokalne vlasti podnositelju zahtjeva ponudile mogućnost da regulira svoj status u vezi s predmetnim stanom, te da je on podnio zahtjev u tu svrhu. Međutim, taj je zahtjev u konačnici proglašen nedopuštenim kao nepotpun zbog toga što on nije dostavio mjerodavne podupiruće dokumente (vidi prethodne stavke 36.-39.).

74. U takvim se okolnostima ne može reći da je nalaganje podnositelju zahtjeva da iseli iz stana bilo nerazmjerno legitimnom cilju kojemu se težilo. Slijedom toga, miješanje je bilo nužno u demokratskom društvu u smislu članka 8 stavka 2. Konvencije.

75. Slijedi da je ovaj prigovor nedopušten na temelju članka 35. stavka 3. a) Konvencije kao očito neosnovan i da ga treba odbaciti na temelju njezinog članka 35. stavka 4.

76. S obzirom na ovaj zaključak, Sud ne nalazi potrebnim ispitati preostali prigovor Vlade koji se odnosi na nedopuštenost zahtjeva zbog neiscrpljivanja domaćih pravnih sredstava (vidi prethodne stavke 52.-53.).

## **B. Ostale navodne povrede Konvencije**

77. Podnositelj zahtjeva također je prigovorio na temelju članka 6. stavka 1., te članaka 13. i 14. Konvencije kako su navedeni parnični postupci bili nepošteni, da je bio diskriminiran i da nije imao djelotvorno pravno sredstvo za zaštitu svojih prava temeljem Konvencije.

78. U svjetlu svih materijala koje posjeduje, te u mjeri u kojoj su stvari koje su predmet prigovora u njegovoj nadležnosti, Sud smatra da u ovome predmetu ne postoje povrede bilo kojeg od prethodno navedenih članaka Konvencije.

79. Slijedi da su ovi prigovori nedopušteni i na temelju članka 35. stavka 3. a) Konvencije kao očito neosnovani i da ih treba odbaciti u skladu s njezinim člankom 35. stavkom 4.

Zbog svih ovih razloga Sud jednoglasno

*proglašava* zahtjev nedopuštenim.



Sastavljeno na engleskome jeziku i otpravljeno u pisanom obliku dana 28. travnja 2016. godine.

Stanley Naismith  
Tajnik

Işıl Karakaş  
Predsjednica

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