



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

EUROPSKI SUD ZA LJUDSKA PRAVA

PRVI ODJEL

ODLUKA

Zahtjev br. 24546/09
Khouri ZAHI
protiv Hrvatske

Europski sud za ljudska prava (Prvi odjel), zasjedajući dana 18. ožujka 2014. u Vijeću u sastavu:

Isabelle Berro-Lefèvre, *predsjednica*,
Mirjana Lazarova Trajkovska,
Julia Laffranque,
Paulo Pinto de Albuquerque,
Linos-Alexandre Sicilianos,
Erik Møse,
Ksenija Turković, *suci*,

i Søren Nielsen, *tajnik Odjela*,

Uzimajući u obzir prethodno navedeni zahtjev podnesen 22. travnja 2009.,

Uzimajući u obzir očitovanja koja je podnijela tužena država i odgovore na očitovanja koje je podnio podnositelj zahtjeva,

Nakon vijećanja donosi sljedeću odluku:

ČINJENICE

1. Podnositelj, g. Khouri Zahi je hrvatski i sirijski državljanin, rođen 1964. godine i živi u Zagrebu. Pred Sudom ga je zastupala gđa K. Ferdelji, odvjetnica iz Zagreba.

2. Hrvatsku vladu („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.

1. Pozadina predmeta

4. Stan površine od ukupno 57,28 metara kvadratnih koji se nalazi u središtu Zagreba (u daljnjem tekstu: „stan“) 1961. godine nacionaliziran je od prethodnih vlasnika D.B. i S.N.

5. M.M., kojoj je nakon toga dodijeljeno stanarsko pravo na stanu, živjela je u tom stanu sa svojom nasljednicom G.B. Međutim, G.B. je otišla na studij u Sjedinjene Američke Države, ali je boravila u stanu tijekom svojih posjeta Hrvatskoj.

6. Tijekom neutvrđenog razdoblja rane 1990., M.M. se liječila u Kliničkom bolničkom centru Sestre milosrdnice, gdje je podnositelj zahtjeva radio kao liječnik stažist, dok je njegova supruga, N.Z., radila kao medicinska sestra. U tim su okolnostima upoznali M.M.

7. Neutvrđenog datuma 1990. godine M.M. je preminula.

8. Nakon izbijanja oružanog sukoba u Hrvatskoj 1991. godine, obitelj N.Z. (njezina majka A.P., njezin brat Jo.P. i sestra I.P.) došli su živjeti u Zagreb kao prognanici s okupiranog teritorija Hrvatske. Proizlazi da su im po dolasku u Zagreb lokalne agencije za izbjeglice osigurale smještaj. Po okončanju oružanog sukoba, A.P. i njezina djeca podnijeli su zahtjev za obnovom njihovog obiteljskog doma na ranije okupiranom teritoriju, koji je bio oštećen tijekom sukoba. Njihov je zahtjev odobren i kuća je obnovljena 2001. godine, nakon čega su izgubili svoje pravo na smještaj određeno člankom 1. Zakona o privremenom korištenju stanova (vidi stavak 42. ove odluke).

9. Dana 6. studenoga 1991., podnositelj zahtjeva koji je u to vrijeme sa N.Z. živio u gradu u blizini Zagreba i koji se nije nalazio u dijelu države zahvaćenom oružanim sukobom, ušao je u stan razbijanjem prozora i ulaznih vrata. Susjedi su odmah obavijestili policiju koja je istoga dana došla na lice mjesta gdje je zatekla podnositelja zahtjeva, N.Z. i njezinu majku A.P., kao i stanarku tog stana G.B. (vidi stavak 5. ove odluke) i još jednu osobu u njezinoj pratnji. Podnositelj zahtjeva tvrdio je da je pokojna M.M. obećala njemu ostaviti stan, te je policija otišla bez poduzimanja daljnjih radnji na licu mjesta.

10. Sljedećeg dana policija je obavijestila Grad Zagreb da je podnositelj zahtjeva sa svojom obitelji nasilno ušao u stan. Gradski službenik koji je došao na lice mjesta utvrdio je da je podnositelj zahtjeva sa svojom obitelji ušao u stan bez ikakvog zakonskog prava te mu je stoga naredio da isprazni stan. Podnositelj zahtjeva je zanemario ove naloge, tražeći odluku u pisanom obliku. Iseljenje je prekinuto nakon što je sirena civilne obrane označila napad na Zagreb.

11. Dana 26. studenoga 1991. Grad Zagreb naredio je podnositelju zahtjeva i njegovoj obitelji (njegovoj supruzi N.Z., i njezinim srodnicima

A.P., I.P. i Jo.P.) da isprazne stan u roku od tri dana. Ovo je rješenje postalo izvršno 3. prosinca 1991., što je kasnije potvrđeno u odluci o žalbi 7. veljače 1992.

12. Dana 6. prosinca 1991. proveden je pokušaj iseljenja podnositelja zahtjeva iz stana. Grad Zagreb ponudio je podnositelju zahtjeva mogućnost preseljenja u drugi stan u kojem bi mogao besplatno živjeti sa svojom obitelji, ali on je odbio taj smještaj, navodeći da će se preseliti iz stana samo ako mu Grad osigura smještaj u jednom od najskupljih hotela u Zagrebu.

13. Sljedeći pokušaj iseljenja podnositelja zahtjeva iz stana izvršen je dana 10. prosinca 1991., ali ponovno bez uspjeha, jer se podnositelj zahtjeva odbio preseliti i jer je njegova supruga tada bila trudna.

14. Neutvrđenog datuma policija je podnijela kaznenu prijavu Općinskom državnom odvjetništvu u Zagrebu protiv podnositelja zahtjeva i njegove supruge. Općinsko državno odvjetništvo u Zagrebu odbacilo je kaznenu prijavu 26. ožujka 1992., nalazeći, unatoč tome što je nedvojbeno bilo utvrđeno da je podnositelj nezakonito provalio u stan, da kazneni progon nije potreban imajući u vidu osobne okolnosti podnositelja, a osobito činjenicu da je njegova supruga trudna i da ima malo dijete, budući da će postupak iseljenja u svakom slučaju riješiti to pitanje.

15. Usporedno s upravnim postupkom radi iseljenja, dana 3. prosinca 1991. G.B. je podnijela građansku tužbu Općinskom sudu u Zagrebu, tražeći iseljenje podnositelja zahtjeva iz stana. Tužbeni zahtjev je prihvaćen 3. studenoga 1992., a presuda je postala pravomoćna 21. lipnja 1993.

16. Dana 23. rujna 1993. Općinski sud u Zagrebu donio je rješenje o ovrši kojim je podnositelju zahtjeva i njegovoj obitelji naloženo da isprazne stan.

17. Ovo rješenje Općinskog suda u Zagrebu nikada nije provedeno, jer kroz određeno vremensko razdoblje podnositelj zahtjeva nije bio dostupan, a 11. travnja 1994. iseljenje je odgođeno nakon što je utvrđeno da nije pronađen alternativni smještaj za dvoje male djece podnositelja zahtjeva. S obzirom na to, 12. srpnja 1994. pokušalo se pronaći smještaj za podnositelja zahtjeva i njegovu obitelj, ali u to vrijeme postojala je samo mogućnost njihova smještaja izvan Zagreba. G.B. je još jednom pokušala riješiti spor, ali je podnositelj zahtjeva odbio i njezinu ponudu. Konačno, 11. ožujka 2005. ovršni je postupak obustavljen, nakon što je G.B. povukla svoj ovršni prijedlog.

2. Okolnosti u kojima je podnositelj zahtjeva kupio stan

18. Dana 9. prosinca 1991. podnositelj zahtjeva, njegova supruga N.Z. i njezini srodnici podnijeli su zahtjev Gradu Zagrebu, tražeći da im se odobri privremeno korištenje stana temeljem Zakona o privremenom korištenju stanova, koji je donesen 4. prosinca 1991. i stupio je na snagu 9. prosinca 1991. s ciljem rješavanja problema smještaja prognanika - izbjeglica, osiguranjem njihova smještaja u državnim stanovima (vidi stavak 42. u nastavku).

19. Dana 1. travnja 1992. Stambena komisija Grada Zagreba odobrila je supruzi podnositelja zahtjeva i njezinoj obitelji (majci A.P., bratu Jo.P. i sestrama I.P. i Ja.P.) privremeno korištenje stana nakon što je utvrđeno da se mogu smatrati prognanicima - izbjeglicama u smislu Zakona o privremenom korištenju stanova. Podnositelju zahtjeva nije odobren privremeni smještaj.

20. U odluci je navedeno da je korištenje stana odobreno na razdoblje od šest mjeseci te da će po proteku tog roka stanari biti dužni isprazniti stan. Također je navedeno da omogućavanjem privremenog korištenja stana, stanari ne stječu, niti mogu steći, stanarsko pravo na stanu.

21. U razdoblju od rujna 1992. do svibnja 1996. podnositelj zahtjeva u nekoliko je navrata zatražio da se njemu i njegovoj obitelji pruži mogućnost otkupa stana, pozivajući se na svoju osobnu situaciju i status njegove obitelji.

22. U dopisu od 6. listopada 1992. Grad Zagreb je naznačio da je obitelji podnositelja zahtjeva odobreno privremeno korištenje stana, unatoč tome što je podnositelj propustio u svojem zahtjevu navesti da su oni nezakonito ušli u stan. Stoga nisu imali zakonsko pravo ostati u stanu. U svoja dva dopisa od 8. prosinca 1995. i 6. svibnja 1996., Grad Zagreb je naglasio da bi davanje prednosti zahtjevu podnositelja za stambenim zbrinjavanjem bilo protivno domaćem pravu na temelju kojeg se utvrđuje lista prioriteta za stambeno zbrinjavanje. Također je naglasio da je jedini razlog zbog kojeg iseljenje nikada nije bilo provedeno činjenica da se obitelj podnositelja zahtjeva nije mogla vratiti svojoj kući.

23. Dana 29. ožujka 1997. podnositelj zahtjeva podnio je prijavu Gradu Zagrebu za otkup stana pod povoljnijim uvjetima. Pozvao se na odluku kojom je odobreno privremeno korištenje stana i svoj status ratnog vojnog invalida, budući da je u međuvremenu služio u hrvatskoj vojsci i dobio status ratnog vojnog invalida.

24. Dana 3. ožujka 1998. Grad Zagreb odobrio je podnositeljev zahtjev i prodao mu stan. Dana 4. ožujka 1998. preslika ugovora o kupoprodaji dostavljena je javnom pravobraniteljstvu, koje je dalo svoju suglasnost. Podnositelj zahtjeva platio je cijenu od 21.432,00 kune (HRK) i upisao svoje pravo vlasništva u zemljišne knjige.

25. U svibnju 1999. Grad Zagreb je otkrio da podnositelj zahtjeva zapravo nije bio na popisu kojim se ratnim vojnim invalidima, kojima su dodijeljeni stanovi na privremeno korištenje, daje pravo na otkup stanova u vlasništvu Grada pod povoljnijim uvjetima i da podnositelj zahtjeva stoga nije imao zakonsko pravo da mu se odobri otkup stana pod tim uvjetima.

26. Dana 14. svibnja 1999. Grad Zagreb pozvao je podnositelja da sporazumno riješe postojeću situaciju dogovorom oko dobrovoljnog poništenja ugovora i povrata kupoprodajne cijene. Nakon što je podnositelj zahtjeva ignorirao tu ponudu, Grad Zagreb uputio je predmet Općinskom državnom odvjetništvu u Zagrebu.

27. Dana 29. rujna 1999. Općinsko državno odvjetništvo u Zagrebu podnijelo je u ime Grada Zagreba tužbu Općinskom sudu u Zagrebu, tražeći

da se kupoprodajni ugovor sklopljen između podnositelja zahtjeva i Grada Zagreba proglašeni ništavim, zbog toga što podnositelj zahtjeva nije imao zakonsko pravo na otkup stana pod povoljnijim uvjetima. Istaknuto je da podnositelju zahtjeva nikada nije bilo odobreno privremeno korištenje stana i da on nikada nije bio na popisu ratnih vojnih invalida Grada Zagreba koji su imali pravo na otkup stana pod povoljnijim uvjetima.

28. Podnositelj zahtjeva odgovorio je na tužbu te podnio protutužbu, tražeći naknadu štete u iznosu od 824.356,00 kuna (HRK). Njegova protutužba odvojena je u zasebni predmet i taj je postupak obustavljen 27. svibnja 2010. zbog procesne neaktivnosti podnositelja zahtjeva.

29. Tijekom postupka za poništenje kupoprodajnog ugovora podnositelj zahtjeva je tvrdio da je njegovoj supruzi odobreno privremeno korištenje stana, što joj je dalo pravo na otkup stana temeljem članka 1.a Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Također je smatrao da je građanska tužba podnesena izvan propisanog jednogodišnjeg roka od sklapanja ugovora, kako je to bilo propisano Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (vidi stavak 43. ove odluke).

30. Dana 18. veljače 2004. Općinski sud u Zagrebu proglasio je kupoprodajni ugovor za stan ništavim. Pojasnio je da podnositelju zahtjeva nije bilo odobreno privremeno korištenje stana i da on stoga nikada nije zadovoljio uvjete mjerodavnog domaćeg prava za otkup stana pod povoljnijim uvjetima. Relevantni dio presude glasi:

„Slijedom odredbe čl. 1.a Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo određeno je da hrvatski vojni invalid iz Domovinskog rata [branitelj], te supružnik, roditelji i djeca, usvojenici, pastorčad, očuh, maćeha i usvojitelji, poginulih, zatočenih ili nestalih branitelja domovinskog rata imaju pravo pod uvjetima propisanim ovim Zakonom kupiti stan, koji su dobili na privremeno korištenje prema odredbama Zakona o privremenom korištenju stanova i Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz domovinskog rata ...

Imajući u vidu gore navedenu citiranu zakonsku odredbu, ovaj sud ističe da je predmetni stan na korištenje dobila N.[Z.] i to u statusu prognanika, dok tuženik nije niti naveden među osobama kojima se stan daje na privremeno korištenje sukladno odredbama Zakona o privremenom korištenju stanova.

Ovaj sud smatra da je ugovor o kupoprodaji stana sklopljen u suprotnosti s odredbom čl. 1.a Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, budući da tuženik nije niti dobio predmetni stan na privremeno korištenje temeljem Zakona o privremenom korištenju stanova niti Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz domovinskog rata, te se stoga, a slijedom odredbe članka 103. Zakona o obveznim odnosima, osnovanim ukazuje tužbeni zahtjev za utvrđivanje ništavosti kupoprodajnog ugovora.

Također, neosnovanim se ukazuje i istaknuti prigovor zastare budući da je odredbom čl. 110. Zakona o obveznim odnosima određeno da pravo na isticanje ništavosti se ne gasi, te je stoga sud odbio i takav prigovor tuženika kao neosnovan.“

31. Podnositelj je dana 2. ožujka 2004. protiv prvostupanjske presude izjavio žalbu Županijskom sudu u Zagrebu, u kojoj je ponovio svoje ranije tvrdnje.

32. Dana 15. veljače 2005. godine Županijski sud u Zagrebu odbio je podnositeljevu žalbu kao neosnovanu i potvrdio prvostupanjsku presudu.

33. Dana 30. lipnja 2005. podnositelj je podnio ustavnu tužbu Ustavnom sudu Republike Hrvatske, ponavljajući svoje tvrdnje istaknute pred nižim sudovima.

34. Ustavni sud odbio je dana 1. listopada 2008. ustavnu tužbu podnositelja, potvrđujući obrazloženje nižih sudova. Posebice je utvrdio:

„Pravna stajališta navedena u osporenim presudama zasnivaju se na pravilnoj primjeni mjerodavnog materijalnog prava i na ustavnopravno prihvatljivom tumačenju tog prava. Ustavni sud utvrđuje da su sudovi, polazeći od činjeničnog stanja utvrđenog u provedenom postupku, obrazložili svoja stajališta iznijeta u osporeni presudama, za koje je nedvojbeno da nisu posljedica proizvoljnog tumačenja i samovoljne primjene mjerodavnog materijalnog prava.“

35. Dana 27. travnja 2006. supruga podnositelja zahtjeva podnijela je Općinskom sudu u Zagrebu građansku tužbu protiv Grada Zagreba, tražeći da joj se prizna pravo na otkup stana. Tužba je odbijena 17. lipnja 2008. jer je u međuvremenu započeo postupak povrata vlasništva stana¹ (vidi stavak 38. ove odluke) i zbog toga Grad Zagreb više nije mogao prodati stan, jer je on sada pripadao posebnom fondu. Protiv ove presude izjavljena je žalba, ali ju je dana 12. svibnja 2009. potvrdio Županijski sud u Zagrebu.

36. U međuvremenu, dana 16. srpnja 2008., Grad Zagreb je podnositelju vratio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 21.432,00 kune (HRK) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama u iznosu od 47.729,85 kuna (HRK).

3. Ostale mjerodavne činjenice

37. Dana 2. svibnja 2005. podnositelj zahtjeva je u stanu otvorio privatnu liječničku praksu za ginekologiju i opstetrijiju, dok se u lipnju 2004. njegova obitelj preselila u drugi stan, koji je on kupio u Zagrebu.

38. Dana 20. srpnja 2006., u postupku povrata, vlasništvo nad jednom polovinom stana vraćeno je D.N., nasljedniku izvornih vlasnika.

39. Dana 12. studenoga 2008. D.N. je prodao svoj suvlasnički udio u stanu podnositelju zahtjeva.

40. Kroz cijelo ovo razdoblje pa do danas, podnositelj zahtjeva obavlja privatnu liječničku praksu u stanu.

B. Mjerodavno domaće pravo

1. Ustav Republike Hrvatske

41. Mjerodavne odredbe Ustava Republike Hrvatske, „Narodne novine“, br. 56/1990, 135/1997, 8/1998 (pročišćeni tekst), 113/2000, 124/2000 (pročišćeni tekst), 28/2001 i 41/2001 (pročišćeni tekst), 55/2001 (ispravak), 76/2010 i 85/2010 glase kako slijedi:

¹ op.p.: postupak povrata vlasništva članovima obitelji ranijih vlasnika, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu tijekom jugoslavenske komunističke vladavine

Članak 34.

„Dom je nepovrediv ...“

Članak 35.

„Svakomu se jamči štovanje i pravna zaštita njegova osobnog i obiteljskog života, dostojanstva, ugleda i časti.“

Članak 48.

„Jamči se pravo vlasništva ...“

2. Zakon o privremenom korištenju stanova

42. Mjerodavne odredbe Zakona o privremenom korištenju stanova, „Narodne novine“, br. 66/1991, glase:

Članak 1.

„Ovim zakonom utvrđuju se uvjeti i način [osiguranja] privremenog korištenja stanova u društvenom vlasništvu ... koji su prazni ili napušteni, i to sve u cilju zbrinjavanja prognanika - izbjeglica, te osoba i obitelji branitelja Republike Hrvatske.“

Članak 8.

„Osobe kojima je stan dodijeljen na privremeno korištenje kao i članovi njihova kućanstva [time] ne stječu stanarsko pravo, niti stanarsko pravo na tome stanu mogu ostvariti.“

3. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo

43. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, „Narodne novine“ br. 43/1992, 69/1992, 25/1993, 48/1993, 2/1994, 29/1994, 44/1994, 58/1995, 11/1996, 68/1998 i 96/1999) uređuje pretpostavke za prodaju stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Mjerodavni dio ovog zakona glasi:

Članak 1.a

„Hrvatski vojni invalidi iz domovinskog rata [branitelji], te njihovi supružnici, roditelji i djeca, usvojenici, očuh, maćeha i usvojitelji, poginulih, zatočenih ili nestalih branitelja domovinskog rata imaju pravo pod uvjetima propisanim ovim Zakonom kupiti stan, koji su dobili na privremeno korištenje prema odredbama Zakona o privremenom korištenju stanova i Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz domovinskog rata, ako je nositelju stanarskog prava na tom stanu prestalo stanarsko pravo.“

Članak 21.

„Prodavatelj je dužan ugovor o prodaji stana dostaviti na mišljenje nadležnom javnom pravobranitelju u roku od 8 dana.

Ako javni pravobranitelj utvrdi da nisu ispunjeni zakonski uvjeti za sklapanje ugovora ili da je ugovorena cijena niža od utvrđene prema odredbama ovoga zakona dostavit će mišljenje da se stan ne može prodati.

Ako nakon zaključenja ugovora javni pravobranitelj utvrdi da nisu postojali zakonski uvjeti za sklapanje ugovora, zatražit će poništenje ugovora u roku od godine dana od dana sklapanja ugovora.“

4. Zakon o obveznim odnosima

44. Mjerodavne odredbe Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ br. 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99), koji je važio u relevantno vrijeme, glase:

III. [PRAVNA] OSNOVA

Dopuštena [pravna] osnova

Članak 51.

„(1) Svaka ugovorna obveza mora imati dopuštenu [pravnu] osnovu [*causa*].

(2) Osnova je nedopuštena, ako je protivna Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva.

...”

Ništavost ugovora zbog [pravne] osnove

Članak 52.

„Ako [pravna] osnova [ugovora] ne postoji ili je [osnova] nedopuštena, ugovor je ništav.“

Ništavost

Članak 103.

„Ugovor, koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva ništav je ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon o određenom slučaju ne propisuje što drugo.“

Neograničeno isticanje ništavosti

Članak 110.

„Pravo na isticanje ništavosti ne gasi se.“

5. Ostali mjerodavni domaći pravni propisi

45. Mjerodavne odredbe Ovršnog zakona („Narodne novine“ br. 57/1996, 29/1999, 42/2000, 173/2003, 194/2003, 151/2004, 88/2005, 121/2005 i 67/2008) glase:

Članak 20.

„Sud određuje ovrhu samo na temelju ovršne ili vjerodostojne isprave, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.“

Članak 23.

„Sudska odluka kojom je naloženo ispunjenje tražbine na neko davanje ili činjenje ovršna je ako je postala pravomoćna i ako je protekao rok za dobrovoljno ispunjenje. ...“

Članak 26.

„Ovršna isprava podobna je [da se koristi kao osnova] za ovrhu ako su u njoj [relevantnoj odluci] naznačeni vjerovnik i dužnik te predmet, vrsta, opseg i vrijeme ispunjenja obveze. ...“

PRIGOVORI

46. Podnositelj zahtjeva prigovora da su proglašenjem kupoprodajnog ugovora ništavim on i njegova obitelj izgubili dom i da će biti primorani iseliti iz stana, protivno članku 8. Konvencije.

47. Također prigovara temeljem članka 1. Protokola br. 1, da je povrijeđeno njegovo pravo na mirno uživanje vlasništva.

PRAVO

48. Podnositelj zahtjeva poziva se na članak 8. Konvencije koji glasi kako slijedi:

“1. Svatko ima pravo na poštivanje svog privatnog i obiteljskog života, doma i dopisivanja.

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.“

Podnositelj zahtjeva također se pozvao na članak 1. Protokola br. 1 koji glasi:

„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.“

A. Tvrđnje stranaka

49. Podnositelj zahtjeva navodi da su domaća tijela, nakon što mu je stan prodan, trebala prihvatiti postojeću situaciju i da nisu trebala tražiti

proglašenje kupoprodajnog ugovora ništavim, imajući u vidu da je javno pravobraniteljstvo dalo svoju suglasnost za kupoprodaju. U pogledu okolnosti u kojima su on i njegova obitelj ušli u posjed stana, podnositelj zahtjeva ističe da ga je na pronalaznje alternativnog smještaja natjerala eskalacija sukoba u Hrvatskoj i neprikladnost njegova prethodnog smještaja za njega, njegovu suprugu i obitelj njegove supruge. U tim je okolnostima saznao da je stan prazan i odlučio je ući u njegov posjed. Država im nikada nije ponudila odgovarajući smještaj, iako je on to zatražio, te stoga oni nisu bili u mogućnosti isprazniti stan. Prema mišljenju podnositelja, mjerodavno domaće pravo je jasno u tome da je imao mogućnost kupiti stan i da država nije mogla tražiti proglašenje kupoprodaje ništavom nakon proteka roka određenog člankom 21. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Konačno, podnositelj je istaknuo da iako je točno da je 2005. godine otvorio privatnu liječničku praksu u stanu, te da je njegova obitelj izašla iz stana negdje u tom razdoblju, on je provodio najveći dio vremena u stanu. Stoga, on ga je uvijek smatrao ne samo svojim mjestom rada, već i svojim domom, u koji su se domaća tijela neopravdano umiješala.

50. Vlada smatra da je podnositelj zahtjeva izgubio svoj status žrtve 2005. godine, jer nakon toga nisu provedene mjere u cilju njegova iseljenja iz stana. Nadalje, on nije koristio stan u svrhu stanovanja, već za obavljanje privatne djelatnosti, te je sada vlasnik jedne polovine udjela u stanu. Vlada nadalje smatra da je podnositelj zlorabio svoje pravo na pojedinačni zahtjev, budući da je u svojem zahtjevu propustio obavijestiti Sud o svim okolnostima pod kojima je ušao u posjed stana. U svakom slučaju, imajući u vidu da on nikada nije imao zakonsko pravo na posjed stana i da mu je kupoprodajna cijena u potpunosti vraćena, podnositelj zahtjeva nije pretrpio značajnu štetu. Vlada također navodi da podnositelj zahtjeva nije iskoristio dostupna domaća pravna sredstva vezano uz svoje pravo na poštivanje doma, jer nije postavio to pitanje pred domaćim tijelima. U svakom slučaju, svoj je zahtjev Sudu podnio izvan vremenskog ograničenja od šest mjeseci, uzimajući u obzir da nakon 2004. godine više nije živio u stanu. Prema mišljenju Vlade prigovori podnositelja zahtjeva o oduzimanju vlasništva bili su po svojoj prirodi prigovori upućeni četvrtom stupnju i time očigledno neosnovani.

51. U pogledu osnovanosti prigovora podnositelja, Vlada ističe da je podnositelj zahtjeva nezakonito ušao u posjed stana i da je izbjegavao iseljenje kroz dugi niz godina, iako su mu domaća tijela ponudila alternativni smještaj. To je rezultiralo time da je on bez stvarnih ograničenja od 1991. godine koristio stan, u čiji je posjed nezakonito ušao. Međutim, sada stan koristi kao poslovni prostor, a ne kao dom. Podnositelj zahtjeva stekao je nepripadnu korist od dobronamjernih mjera domaćih tijela kojima ona, zbog njegove obiteljske situacije, nisu ustrajala na izvršenju naloga za iseljenjem. Prema mišljenju Vlade, podnositelj nije imao zakonsko pravo na kupnju stana, jer nije bio na popisu ratnih vojnih invalida koji su imali pravo kupnje stana pod povoljnijim uvjetima, a pravna osnova na temelju

koje je njegova supruga bila u stanu, prestala je postojati šest mjeseci nakon što je dobila stan na privremeno korištenje u travnju 1992. Stoga, u vrijeme kada je podnositelj podnio zahtjev za kupnju stana, u kojem je očigledno propustio otkriti sve aspekte slučaja, bilo mu je poznato: da njegovoj supruzi nikada nije moglo biti dato pravo na kupnju stana; da mu je bilo naloženo isprazniti stan te da mu je ponuđen alternativni smještaj; da nije bio na popisu ratnih vojnih invalida koji su imali pravo na kupnju stana pod povoljnijim uvjetima; i da nije mogao steći vlasništvo stana na temelju ništavog kupoprodajnog ugovora. Vlada stoga smatra da su sve odluke domaćih tijela bile utemeljene na mjerodavnom domaćem pravu koje uređuje ništavnost ugovora, te da su te odluke težile legitimnom cilju očuvanja vladavine prava. U svjetlu svih tih okolnosti i činjenice da je podnositelju zahtjeva kupoprodajna cijena u cijelosti vraćena, Vlada smatra da podnositelju nije bio nametnut prekomjeran ili nerazmjerni teret.

B. Ocjena Suda

52. Sud smatra nepotrebnim odgovoriti na sve prigovore Vlade, jer su prigovori podnositelja zahtjeva u svakom slučaju nedopušteni zbog sljedećih razloga.

1. Članak 8. Konvencije

53. Sud prvenstveno primjećuje da je u svibnju 2005. podnositelj zahtjeva u stanu otvorio privatnu liječničku praksu, dok se u lipnju 2004. njegova obitelj već preselila u drugi stan, koji je on kupio u Zagrebu (vidi stavak 37. ove odluke). Parnica radi utvrđenja ništavnosti kupoprodajnog ugovora u pogledu koje podnositelj zahtjeva ističe prigovor, završila je 15. veljače 2005., kada je Županijski sud u Zagrebu potvrdio prvostupanjsku presudu Općinskog suda u Zagrebu od 18. veljače 2004. (vidi stavak 32. ove odluke). Postupak je tada nastavljen pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske, koji je dana 1. listopada 2008. odbio ustavnu tužbu podnositelja (vidi stavak 34. ove odluke). Slijedi da u vrijeme navodnog miješanja koje proizlazi iz utvrđenja kupoprodajnog ugovora ništavim obitelj podnositelja zahtjeva više nije živjela u stanu. Prema tome, ne može se reći da navodno miješanje koje je predmet prigovora otvara bilo kakvo pitanje poštivanja njihovog doma (vidi, suprotno tome, predmet *Paulić protiv Hrvatske*, br. 3572/06, § 34., 22. listopada 2009.).

54. U pogledu samog podnositelja zahtjeva, Sud ponavlja da je dosljedno presuđivao kako tumačenje riječi „dom“, koji uključuje određene obrtničke ili poslovne prostore, treba biti u skladu s bitnim ciljem i svrhom članka 8., i to zaštitom pojedinaca od arbitrarnog miješanja javnih tijela (vidi, između brojnih drugih izvora, predmet *Niemietz protiv Njemačke*, 16. prosinca 1992., § 31., Serija A br. 251-B; i predmet *Hartung protiv Francuske* (odluka), 10231/07, 3. studenoga 2009.). Sud stoga prihvaća da stan o kojem je riječ i u kojem je podnositelj živio do 2005. godine, a nakon

toga u njemu obavljao svoju poslovnu djelatnost, predstavlja njegov „dom“ u smislu članka 8. Konvencije.

55. Ipak, Sud napominje da poništenje kupoprodajnog ugovora ni na koji način nije utjecalo na podnositeljev posjed stana, jer Grad Zagreb u svojoj građanskoj tužbi radi utvrđenja ugovora ništavim nije postavio zahtjev za iseljenjem. Stoga presuda kojom je ugovor poništen, sama po sebi nije mogla poslužiti kao osnova za iseljenje podnositelja zahtjeva (vidi stavak 45. ove odluke; i usporedi, suprotno tome, s predmetom *Stanková protiv Slovačke*, br. 7205/02, § 57., 9. listopada 2007.; predmet *Ćosić protiv Hrvatske*, br. 28261/06, § 18., 15. siječnja 2009.; predmet *Paulić*, naprijed citirano, § 38.; predmet *Orlić protiv Hrvatske*, br. 48833/07, § 59., 21. lipnja 2011.; predmet *Bjedov protiv Hrvatske*, br. 42150/09, § 62., 29. svibnja 2012.; i predmet *Brežec protiv Hrvatske*, br. 7177/10, § 40., 18. srpnja 2013.). Ne samo da se temeljem pravomoćne presude domaćeg suda u postupku o kojem je riječ nije mogao izdati nalog za iseljenje, već i domaća tijela, nakon što su ishodila utvrđenje ugovora ništavim, nisu pokrenula postupak zbog smetanja posjeda u kojem bi tražila iseljenje podnositelja zahtjeva iz stana (vidi, suprotno tome, predmet *McCann protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, br. 19009/04, § 47., ECHR 2008.). U svakom slučaju, podnositelj zahtjeva sada je vlasnik jedne polovine stana, a od 2005. godine obavlja privatnu liječničku praksu u stanu bez miješanja domaćih tijela.

56. U ovim okolnostima Sud smatra da u izostanku bilo kakvog zahtjeva za iseljenjem i mogućnosti izdavanja naloga za iseljenje, utvrđenjem kupoprodajnog ugovora ništavim nije došlo do miješanja u podnositeljevo pravo na poštivanje njegova doma iz članka 8. Konvencije. U skladu s time, prigovori podnositelja zahtjeva očigledno su neosnovani i treba ih odbaciti u skladu s člankom 35. stavcima 3. (a) i 4. Konvencije.

2. Članak 1. Protokola br. 1.

57. Sud primjećuje da je 1998. godine podnositelj zahtjeva sklopio ugovor o kupoprodaji s Gradom Zagrebom te je isplatom kupoprodajne cijene i upisom svog vlasništva u zemljišne knjige postao vlasnikom nekretnine (vidi predmet *Gashi protiv Hrvatske*, br. 32457/05, § 27., 13. prosinca 2007.). Presudom Općinskog suda u Zagrebu od 18. veljače 2004. (vidi stavak 30. ove odluke), podnositeljev titulus stjecanja prava na stan o kojem je riječ je utvrđen ništavim, što bez sumnje potvrđuje da je došlo do miješanja. Međutim, Sud nalazi da ga složenost pravne situacije u ovom predmetu sprječava da prirodu ovog miješanja svrsta u neku točno određenu kategoriju. Stoga smatra da se situacija koja je predmet prigovora treba ispitati u svjetlu općeg pravila (vidi predmet *Gladysheva protiv Rusije*, br. 7097/10, § 71., 6. prosinca 2011.).

58. U tom smislu, Sud upućuje na svoju dobro ustanovljenu praksu o strukturi članka 1. Protokola br. 1 i načina na koji se primjenjuju tri pravila sadržana u toj odredbi (vidi, između brojnih drugih izvora, predmet *Vistiņš i Perepjolkins protiv Latvije* [VV], br. 71243/01, § 93., 25. listopada 2012.).

59. Da bi bilo u skladu s općim pravilom članka 1. Protokola br. 1, miješanje mora udovoljavati načelu zakonitosti i težiti legitimnom cilju pomoću sredstava koja su u razumnoj mjeri razmjerna cilju koji se želi ostvariti (vidi, primjerice, predmet *Beyeler protiv Italije* [VV], br. 33202/96, §§ 108.-114., ECHR 2000-I). U tu svrhu mora biti uspostavljena „pravična ravnoteža“ između zahtjeva javnog ili općeg interesa zajednice i zahtjeva zaštite temeljnih prava pojedinca (vidi, između brojnih drugih izvora, predmet *Gladyheva*, naprijed citirano, § 66.).

60. U ovom predmetu Sud primjećuje da su nacionalni sudovi temeljem članka 103. Zakona o obveznim odnosima utvrdili ništavim podnositeljev titulus stjecanja nekretnine (vidi stavke 30. i 44. ove odluke). Sud, napominjući da su njegove ovlasti razmatranja usklađenosti s domaćim zakonima ograničene (vidi, između ostalih izvora, *Allan Jacobsson protiv Švedske* (br. 1), 25. listopada 1989., § 57., Serija A br. 163), time je uvjeren da je poništenje podnositeljevog titulusa stjecanja nekretnine bilo u skladu s domaćim pravom (usporedi s predmetnom *Gashi*, naprijed citirano, § 29.). Također nalazi da je cilj pobijane mjere bio uspostaviti pravdu i osigurati poštivanje vladavine prava u sferi stambenog zbrinjavanja, te da je time bio u javnom interesu.

61. U pogledu razmjernosti miješanja, u okolnostima ovog predmeta, u kojem je podnositeljev titulus stjecanja nekretnine utvrđen ništavim zbog ispravke greške državne administracije u pitanju stambenog zbrinjavanja, Sud smatra da mora procijeniti uvjete pod kojima je sporna nekretnina stečena, posebice je li podnositelj zahtjeva stekao nekretninu od države u dobroj vjeri, kao i osobnu i socijalnu situaciju podnositelja, te bilo kakvu naknadu koju je podnositelj primio u zamjenu za svoje pravo (vidi predmet *Gashi*, naprijed citirano, §§ 36.-43., predmet *Pavlinović i Tonić protiv Hrvatske* (odluka), br. 17124/05 i 17126/05, 3. rujna 2009.; i predmet *Gladysheva*, naprijed citirano, §§ 78.-82.). U tom pogledu Sud također naglašava da njegov zadatak nije dovesti u pitanje pravo države da donese zakone čiji je cilj osiguranje vladavine prava poništenjem manjkavih ugovora koji su protivni temeljnim načelima prava, ali, u skladu sa svojim nadzornim ovlastima iz Konvencije, Sud je ovlašten ispitati način na koji su ti zakoni primijenjeni u podnositeljevu slučaju i jesu li odluke koje su donijela mjerodavna domaća tijela u skladu s načelima ugrađenim u članak 1. Protokola br. 1 (vidi predmet *Gashi*, naprijed citirano, § 32.).

62. Sud primjećuje da je 1991. godine, nakon izbivanja sukoba u Hrvatskoj, podnositelj iskoristio činjenicu da je stan o kojem je riječ bio prazan, budući da je M.M., koja je imala stanarsko pravo na tom stanu, preminula godinu dana ranije. Kao što je vidljivo iz dokumenata dostavljenih Sudu, ta je situacija bila dobro poznata podnositelju, koji je, bez ikakvog zakonskog prava, ušao u stan razbivši prozor i ulazna vrata. Policijska intervencija na licu mjesta bila je bez uspjeha, jer je podnositelj tvrdio da mu je M.M. obećala ostaviti stan, iako on nije raspolagao nikakvim dokazom u tom smislu, a u kasnijim postupcima pred domaćim

tijelima on više nikada nije isticao taj argument (vidi stavke 5.-9. ove odluke).

63. Sud ne nalazi uvjerljivim tvrdnje podnositelja da ga je njegova osobna i obiteljska situacija potakla da provali u stan, čak i pod pretpostavkom da je ovaj argument od bilo kakvog značaja. U to vrijeme podnositelj je živio u stanu izvan Zagreba, a obitelji njegove supruge, koja je došla u Zagreb, lokalna tijela za izbjeglice osigurale su odgovarajući smještaj (vidi stavke 8. i 9. ove odluke). Pored toga, u tijeku postupka radi iseljenja 1991. godine, podnositelju je Grad Zagreb ponudio alternativni, besplatni smještaj, ali on je to odbio, tražeći da ga se smjesti u jednom od najskupljih hotela u gradu (vidi stavak 12. ove odluke).

64. Nadalje, Sud napominje da je u odluci domaćih tijela od 1. travnja 1992., kojom je supruzi podnositelja i njezinoj obitelji odobreno privremeno korištenje stana temeljem Zakona o privremenom korištenju stanova, jasno navedeno da se korištenje odobrava na rok od šest mjeseci i da na temelju te odluke oni ne mogu steći stanarsko pravo. Istovremeno, podnositelju nije odobreno privremeno korištenje stana, iako je on podnio takav zahtjev (vidi stavke 18.-20. ove odluke). Činjenično stanje predmeta također ukazuje da je podnositelj bio svjestan da se ne nalazi na popisu za prioritetno stambeno zbrinjavanje Grada Zagreba (vidi stavak 22. ove odluke) i da je jedini razlog zbog kojeg nije iseljen iz stana bila kombinacija nemogućnosti domaćih tijela da provedu svoje mjere zbog izbijanja sukoba (vidi stavak 10. ove odluke) i njihovog razumijevanja osobne i obiteljske situacije podnositelja (vidi stavke 13., 14., 17. i 22. ove odluke).

65. Međutim, čini se da ovu informaciju podnositelj nije u potpunosti naveo u zahtjevu za privremenim stambenim zbrinjavanjem svoje obitelji u stanu, niti u svojem zahtjevu za kupnju stana od Grada (vidi stavke 23. i 25. ove odluke). Stoga, kada je ta informacija postala poznata, domaći su sudovi utvrdili kako podnositelj nikada nije ispunjavao uvjete iz članka 1.a Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo za kupnju stana pod povoljnijim uvjetima, te su u skladu s time kupoprodajni ugovor utvrdili ništavim (vidi stavak 30. ove odluke).

66. Time se podnositeljeva situacija od samog početka razlikuje od slučajeva u kojima je Sud ispitivao poništenje prava na nekretninu pojedinca koji je tu nekretninu stekao u dobroj vjeri (vidi, npr., predmet *Gashi*, naprijed citirano, § 37.; predmet *Gladysheva*, naprijed citirano, § 79.; i predmet *Pincová i Pinc protiv Republike Češke*, br. 36548/97, § 59., ECHR 2002-VIII). Sud također napominje da je Hrvatska prolazila kroz poslijeratno prijelazno razdoblje tijekom kojeg su domaća tijela bila suočena s brojnim socijalnim problemima i zahtjevima (usporedi, *mutatis mutandis*, predmet *Velikovi i drugi protiv Bugarske*, br. 43278/98, 45437/99, 48014/99, 48380/99, 51362/99, 53367/99, 60036/00, 73465/01 i 194/02, § 166., 15. ožujka 2007.).

67. U skladu s time, kod ocjene je li postignuta pravična ravnoteža koju traži članak 1. Protokola br. 1, Sud nalazi odlučujućim to da podnositelj nije stekao nekretninu u dobroj vjeri, te da mu je kupoprodajna cijena stana u

cijelosti vraćena, uključujući i zakonske zatezne kamate, kao i da je kroz cijelo razdoblje o kojem je riječ on koristio stan kao mjesto za život, a od 2005. godine nadalje za potrebe svoje privatne poslovne djelatnosti (vidi stavke 36. i 37. ove odluke; i usporedi s predmetom *Velikovi i drugi*, §§ 198., 202. i 214., naprijed citirano; predmet *Yakimovi protiv Bugarske* (odluka), 26560/05, 3. veljače 2009.; predmet *Pavlinović i Tonić*, naprijed citirano; i, suprotno tome, predmet *Gashi*, naprijed citirano, § 42.).

68. Naprijed navedena razmatranja dostatna su kako bi omogućila Sudu da zaključi da miješanje u vlasnička prava podnositelja u ovom predmetu nisu bila nerazmjerna ili na drugi način protivna članku 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

69. Slijedi da je ovaj prigovor nedopušten kao očigledno neosnovan sukladno članku 35. st. 3. i da ga treba odbaciti temeljem članka 35. st. 4. Konvencije.

Iz tih razloga Sud jednoglasno

Proglašava zahtjev nedopuštenim.

Søren Nielsen
Tajnik

Isabelle Berro-Lefèvre
Predsjednica

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