



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

EUROPSKI SUD ZA LJUDSKA PRAVA

PRVI ODJEL SUDA

PREDMET SKELIN-HRVOJ I ĐURIČIĆ protiv HRVATSKE

(Zahtjevi br. 23414/15 i 52161/15)

PRESUDA

STRASBOURG

10. lipnja 2021.

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

U predmetu Skelin-Hrvoj i Đuričić protiv Hrvatske,

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

Erik Wennerström, *predsjednik*,

Lorraine Schembri Orland,

Ioannis Ktistakis, *suci*,

i Liv Tigerstedt, *zamjenica tajnika Odjela*,

uzimajući u obzir:

zahtjeve (br. 23414/15 i 52161/15) protiv Republike Hrvatske koje su hrvatska državljanka gđa Jadranka Skelin-Hrvoj („prva podnositeljica zahtjeva”) i srpski državljanin g. Đorđe Đuričić („drugi podnositelj zahtjeva”) podnijeli Sudu na temelju članka 34. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Konvencija”) dana 6. svibnja 2015. odnosno 16. listopada 2015.;

odluku da se Vladu Republike Hrvatske („Vlada”) obavijesti o prigovorima u pogledu prava vlasništva podnositelja zahtjeva, a da ostatak zahtjeva br. 52161/15 odbaci kao nedopušten;

očitovanja stranaka;

obavijest danu srpskoj Vladi o njezinu pravu da se umiješa u postupak (članak 36. stavak 1. Konvencije i pravilo 44. stavak 1. točka (a) Poslovnika Suda), i činjenicu da to pravo nije iskoristila;

nakon vijećanja zatvorenog za javnost 18. svibnja 2021. godine,

donosi sljedeću presudu koja je usvojena na navedeni datum:

UVOD

1. Predmet se odnosi na nemogućnost podnositelja zahtjeva da koriste svoje stanove i, konkretno, da naplate odgovarajuću najamninu od svojih stanara, kojima je utvrđen pravni status zaštićenih najmoprimaca temeljem zaštićenog najma.

ČINJENICE

2. Prva podnositeljica zahtjeva rođena je 1959. godine i živi u Zagrebu. Drugi podnositelj zahtjeva rođen je 1943. godine i živi u Beogradu. Prvu podnositeljicu zahtjeva zastupala je gđa M. Drča, odvjetnica iz Zagreba. Drugog podnositelja zahtjeva zastupala je gđa J. Tucak, bivša odvjetnica kojoj je odobreno da nastavi zastupati podnositelja zahtjeva nakon što je prestala biti članica Hrvatske odvjetničke komore, u skladu s pravilom 36., stavkom 4. točkom (a) Poslovnika Suda.

3. Vladu je zastupala njezina zastupnica, gđa Š. Stažnik.

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

I. POZADINA PREDMETA

5. Podnositelji zahtjeva vlasnici su stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci. Na temelju Zakona o najmu stanova koji je stupio na snagu 5. studenoga 1996. godine, na te najmoprimce primjenjuje se niz zaštitnih mjera, kao što su obveza najmodavca da ugovori najam na neodređeno vrijeme; plaćanje zaštićene najamnine čiji iznos utvrđuje Vlada i koji je znatno niži od tržišne najamnine; i bolja zaštita od otkaza najma.

II. PARNIČNI POSTUPAK

A. Postupak u predmetu prve podnositeljice zahtjeva

6. Prva podnositeljica zahtjeva odbila je sklopiti ugovor o najmu stana s ugovorenom zaštićenom najamninom u skladu sa Zakonom o najmu stanova (vidi stavak 37. ove presude) s A.N.H., osobom koja u njezinu stanu živi od 1945. godine. Dana 17. srpnja 1997. godine A.N.H. je podnijela tužbu protiv prve podnositeljice Općinskom sudu u Zagrebu pozivajući se na isti zakon (vidi stavak 37. ove presude), tražeći utvrđivanje pravnog statusa zaštićene najmoprimke i donošenje presude koja će zamijeniti takav ugovor.

7. Dana 30. srpnja 1999. godine prva podnositeljica zahtjeva podnijela je protutužbu istom sudu tražeći donošenje presude kojom se A.N.H. i članovima njezina obiteljskog domaćinstva nalaže preseljenje iz predmetnog stana u drugi stan, također u vlasništvu prve podnositeljice zahtjeva. Svoj je protutužbeni zahtjev temeljila na tvrdnji da želi useliti svoju tada osam godina staru kćer u stan u kojem žive stanari.

8. Presudom od 17. travnja 2001. godine Općinski sud u Zagrebu presudio je u korist A.N.H. Utvrdio joj je status zaštićene najmoprimke te je zamijenio ugovor o najmu stana presudom u kojoj se određuje zaštićena najamnina u iznosu od 111,79 kuna (HRK)¹ mjesečno. Sud je odbio protutužbu prve podnositeljice zahtjeva kao neosnovanu.

9. Dana 13. rujna 2005. godine, povodom žalbe prve podnositeljice zahtjeva, Županijski sud u Zagrebu ukinuo je prvostupanjsku presudu u dijelu u kojem se usvaja tužbeni zahtjev A.N.H. U tom je dijelu vratio predmet na ponovno suđenje Općinskom sudu u Zagrebu. Također je potvrdio prvostupanjsku presudu u dijelu u kojem se odbija protutužba prve podnositeljice zahtjeva.

10. Dana 27. lipnja 2007. godine A.N.H. je preminula i njezin sin i nasljednik Ž.G. preuzeo je novi postupak. Tvrdio je da je on također imao pravo sklopiti ugovor o najmu stana s ugovorenom zaštićenom najamninom s obzirom na to da je bio član obiteljskog domaćinstva svoje pokojne majke. Prva podnositeljica zahtjeva podnijela je novu protutužbu tražeći njegovo iseljenje. Ponovila je svoju tvrdnju da u stan namjerava useliti svoju kćer.

¹ Približno 14,72 eura (EUR) u to vrijeme.

11. Presudom od 18. listopada 2011. godine Općinski građanski sud u Zagrebu usvojio je Ž.G.-ov tužbeni zahtjev. Utvrdio mu je status zaštićenog najmoprimca te je zamijenio ugovor o najmu stana presudom u kojoj se određuje zaštićena najamnina u iznosu od 294,41 kunu (HRK)² mjesečno. Sud je odbio protutužbu prve podnositeljice zahtjeva kao neosnovanu.

12. Dana 17. srpnja 2012. godine Županijski sud u Zagrebu odbio je žalbu prve podnositeljice zahtjeva te je potvrdio prvostupanjsku presudu, koja je time postala pravomoćna.

13. Prva podnositeljica zahtjeva izjavila je izvanrednu reviziju protiv drugostupanjske presude u kojoj je dovela u pitanje pretpostavke za utvrđivanje pravnog statusa zaštićenog najmoprimca.

14. Dana 19. ožujka 2014. godine Vrhovni sud Republike Hrvatske odbacio je izvanrednu reviziju prve podnositeljice zahtjeva kao nedopuštenu. Smatrao je da nije dovoljno dobro definirala jedno od postavljenih pravnih pitanja te da se u tom pogledu nije pozvala na zakonodavstvo i druge izvore prava. Nadalje je utvrdio da je drugo postavljeno pitanje činjenične, a ne pravne naravi.

15. Prva podnositeljica zahtjeva zatim je podnijela ustavnu tužbu Ustavnom sudu Republike Hrvatske pozivajući se na povredu njezina prava vlasništva. Konkretno, prigovorila je neodgovarajućem iznosu zaštićene najmnine i nemogućnosti da naplati tržišnu najmninu za svoj stan. Pritom se pozvala na mjerodavne odredbe Ustava Republike Hrvatske kojima se jamči pravo vlasništva i na presudu Suda u predmetu *Bittó i drugi protiv Slovačke* (br. 30255/09, 28. siječnja 2014.).

16. Odlukom od 9. listopada 2014. godine Ustavni sud je proglasio ustavnu tužbu prve podnositeljice zahtjeva protiv drugostupanjske presude nedopuštenom kao nepravodobnu i utvrdio da u predmetu nije otvoreno nikakvo ustavnopravno pitanje u odnosu na rješenje Vrhovnog suda. Rješenje Ustavnog suda dostavljeno je punomoćniku prve podnositeljice zahtjeva 21. listopada 2014.

B. Postupak u predmetu drugog podnositelja zahtjeva

17. Dana 17. listopada 2000. godine Al.M. je podnio tužbu protiv M.M.-a (prednika drugog podnositelja zahtjeva) na Općinskom sudu u Zadru tražeći utvrđivanje statusa zaštićenog najmoprimca u stanu u vlasništvu M.M.-a i donošenje presude koja će zamijeniti ugovor i u kojoj se određuje zaštićena najamnina. Utvrđeno je da je boravište M.M.-a nepoznato te mu je imenovan posebni skrbnik koji ga je zastupao u postupku.

18. Presudom od 19. prosinca 2001. godine Općinski sud u Zadru presudio je u korist Al.M. Utvrdio mu je status zaštićenog najmoprimca te je zamijenio ugovor o najmu stana presudom u kojoj se određuje zaštićena

² Približno 39,32 eura u to vrijeme.

najamnina u iznosu od 152,76 kuna³ mjesečno. Ta je odluka postala pravomoćna 21. siječnja 2002. godine.

19. Dana 28. srpnja 2010. godine Općinski sud u Zadru utvrdio je da je M.M. preminuo 12. travnja 1977. godine i proglasio je drugog podnositelja zahtjeva jedinim nasljednikom M.M.-a. Ta je odluka postala pravomoćna 28. rujna 2010. godine. Dana 26. listopada 2010. godine drugi podnositelj zahtjeva upisan je u zemljišne knjige kao vlasnik stana u kojem živi Al.M.

20. Dana 15. srpnja 2011. drugi podnositelj zahtjeva podnio je prijedlog za ponavljanje gore navedenog postupka (vidi stavak 18. ove presude) protiv An.M.-a, nasljednika Al.M.-a i člana Al.M.-ova obiteljskog domaćinstva u vrijeme njegove smrti, zbog činjenice da M.M. nije mogao biti stranka u postupku jer je preminuo prije nego što je podnesena tužba protiv njega na sudu (vidi stavke 17. i 19. ove presude). Drugi podnositelj zahtjeva nadalje je tvrdio da mu je, kao M.M.-ovu nasljedniku, trebalo biti omogućeno sudjelovanje u postupku.

21. Dana 5. srpnja 2012. godine Općinski sud u Zadru naložio je ponavljanje postupka i ukidanje pravomoćne presude od 19. prosinca 2001. godine (vidi stavak 18. ove presude).

22. Novom presudom od 13. prosinca 2013. godine Općinski sud u Zadru presudio je u korist An.M.-a. Utvrdio mu je status zaštićenog najmoprimca te je zamijenio ugovor o najmu stana presudom u kojoj se određuje zaštićena najamnina u iznosu od 268,56 kuna⁴ mjesečno.

23. Dana 29. travnja 2014. godine, povodom žalbe drugog podnositelja zahtjeva, Županijski sud u Zadru potvrdio je prvostupanjsku presudu.

24. Drugi podnositelj zahtjeva izjavio je izvanrednu reviziju protiv drugostupanjske presude u kojoj je doveo u pitanje pretpostavke za utvrđivanje pravnog statusa zaštićenog najmoprimca.

25. Dana 26. studenoga 2014. godine Vrhovni je sud odbacio izvanrednu reviziju drugog podnositelja zahtjeva kao nedopuštenu jer je smatrao da su utvrđenja nižih sudova bila u skladu sa sudskom praksom Vrhovnog suda.

26. Drugi podnositelj zahtjeva zatim je podnio ustavnu tužbu Ustavnom sudu. Pozivajući se na presudu Suda u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* (br. 12027/10, 10. srpnja 2014.), prigovorio je da mu je povrijeđeno pravo vlasništva zajamčeno člankom 48. stavkom 1. Ustava Republike Hrvatske.

27. Odlukom od 16. travnja 2015. godine Ustavni je sud proglasio ustavnu tužbu podnositelja zahtjeva nedopuštenom, utvrdivši da u njoj nije otvoreno nikakvo ustavnopravno pitanje. Ta je odluka dostavljena punomoćniku drugog podnositelja zahtjeva 23. travnja 2015. godine.

³ Približno 20,47 eura u to vrijeme.

⁴ Približno 35,14 eura u to vrijeme.

C. Zaštićena najamnina

28. Prema podacima koje je dostavila prva podnositeljica zahtjeva, mjesečni iznos zaštićene najamnine za njezin stan promijenio se u razdoblju nakon što je Konvencija stupila na snagu u odnosu na Hrvatsku (5. studenoga 1997.) na način iskazan u nastavku. Vlada nije osporila tu informaciju.

Iznos zaštićene najamnine za prvu podnositeljicu zahtjeva

Zahtjev br. 23414/15		
Veličina stana s pripadajućim drvenim spremištem u četvornim metrima	Iznos zaštićene najamnine u kunama (HRK)	Razdoblje
64,32	129,61	1. prosinca 1997. – 31. prosinca 2001.
	196,57	1. siječnja 2002. – 30. studenoga 2003.
	202,33	1. prosinca 2003. – 31. svibnja 2005.
	200,00	1. lipnja 2005. – 30. lipnja 2007.
	266,04	1. srpnja 2007. – 30. travnja 2008.
	294,51	1. svibnja 2008. – 31. svibnja 2010.
	206,15	1. lipnja 2010. – 31. kolovoza 2012.
	304,24	1. rujna 2012. – 28. veljače 2018.

29. Drugi podnositelj zahtjeva dostavio je dokument od 20. listopada 2016. u kojem je navedeno da je mjesečna zaštićena najamnina za njegov stan od 99,84 četvorna metra bila određena u iznosu od 268,56 kuna u razdoblju nakon što je Konvencija stupila na snagu u odnosu na Hrvatsku (5. studenoga 1997.). Vlada nije osporila tu informaciju.

30. Iz dokumenata koje su dostavile stranke proizlazi da su podnositelji zahtjeva odbili primiti zaštićenu najamninu za svoje stanove i da je A.N.H. istu morala položiti sudu, a An.M. kod javnog bilježnika.

31. S obzirom na to da se stan prve podnositeljice zahtjeva nalazio u obiteljskoj kući u cijelosti u njezinu vlasništvu, nije postojao zajednički pričuveni fond za održavanje. Stoga nije postojala pričuva koju je trebalo plaćati. Međutim, prva podnositeljica zahtjeva navela je da je od 1999. godine snosila troškove popravaka i održavanja zajedničkih dijelova kuće u ukupnom iznosu od 65.739,00 eura. Također je dostavila dokumentaciju iz koje proizlazi da su takvi troškovi zaista nastali za nju. Vlada je osporila da

su se bilo koji od radova koje je navela podnositeljica zahtjeva odnosili na održavanje stana u kojem je živjela zaštićena najmoprimka.

32. Iz dokumenta koji je dostavio drugi podnositelj zahtjeva proizlazi da je pričuva za stan drugog podnositelja zahtjeva određena u iznosu od 1,53 kune po četvornom metru 10. veljače 1998. godine i da se taj iznos od tada nije promijenio. Vlada je dostavila dokument od 26. lipnja 2002. godine iz kojeg proizlazi da se vijeće suvlasnika zgrade u kojoj se nalazi stan drugog podnositelja zahtjeva složilo da bi obitelj Al.M.-a trebala plaćati pričuvu za M.M.-a čije je boravište bilo nepoznato. Vijeće suvlasnika također se složilo da bi plaćanje pričuve predstavljalo naknadu zaštićene najamnine koju je Al.M. dugovao M.M.-u.

33. Spisi predmeta ne sadrže informacije o plaćanju poreza na dohodak ostvarenog od iznajmljivanja stanova podnositelja zahtjeva koji su bili u sustavu zaštićenog najma.

D. Prosječna mjesečna tržišna najamnina

34. Podnositelji zahtjeva dostavili su podatke o mjesečnoj tržišnoj najamnini za stanove u blizini njihovih stanova.

35. Prva podnositeljica zahtjeva dostavila je sljedeće:

(a) dva internetska oglasa, oba od 3. svibnja 2015., kojima se u najam daju namješteni stanovi u stambenim zgradama kako slijedi:

(i) 60 četvornih metara za 450,00 eura mjesečno;

(ii) 65 četvornih metara za 500,00 eura mjesečno; i druga dva oglasa od istoga dana kojima se u najam daju namješteni stanovi od 50 četvornih metara za 450,00 eura mjesečno.

(b) dopis od agencije za nekretnine od 19. veljače 2018. u kojem se navode kretanja cijena najma za stanove u Zagrebu u razdoblju od 1997. godine do 2018. godine kako slijedi:

Kretanja cijena za stanove u Zagrebu od 1997. do 2018.	
Razdoblje	Mjesečna najamnina po četvornom metru
1997. – 2001.	10,00 – 15,00 njemačkih maraka
2002. – 2003.	5,00 – 7,00 EUR
2004. – 2008.	7,00 – 12,00 EUR
2009. – 2018.	7,00 – 9,00 EUR

(c) dva internetska oglasa od 19. veljače 2018. kojima se u najam daju namješteni stanovi u stambenim zgradama kako slijedi:

- (i) 52 četvorna metra za 450,00 eura mjesečno;
- (ii) 55 četvornih metara za 500,00 eura mjesečno;
- (iii) 68 četvornih metara za 550,00 eura mjesečno;
- (iv) 58 četvornih metara za 550,00 eura mjesečno.

36. Drugi podnositelj zahtjeva dostavio je sljedeće:

(a) rezultate pretraživanja od 6. listopada 2016. s internetske stranice s oglasima za najam stanova, iz kojih proizlazi da se raspon cijena mjesečne najamnine za stan veličine od 90 do 100 četvornih metara u stambenoj zgradi ili obiteljskoj kući u Zadru kreće od 300,00 eura do 1.000,00 eura;

(b) internetski oglas od 8. veljače 2018. kojim se u najam daje namješten stan od 95 četvornih metara u stambenoj zgradi za 800,00 eura mjesečno, te drugi oglas od 19. veljače 2018. kojim se u najam daje namješten stan od 90 četvornih metara u stambenoj zgradi za 800,00 eura mjesečno;

(c) rezultate pretraživanja od 27. veljače 2018. s internetske stranice na kojoj se tijekom vrhunca turističke sezone u najam daju stanovi u Zadru veličine slične veličini stana drugog podnositelja zahtjeva, iz kojih proizlazi da se cijena najma kretala od 143,00 eura do 305,00 eura po noćenju.

MJERODAVNI PRAVNI OKVIR I PRAKSA

37. Mjerodavne odredbe Zakona o najmu stanova i ostalo mjerodavno domaće pravo i praksa navedeni su u gore citiranom predmetu *Statileo* (stavci 23. – 87.).

38. Dana 4. kolovoza 2018. godine na snagu je stupio Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (Narodne novine br. 68/2018, 27. srpnja 2018.). U mjeri u kojoj je to relevantno za ovaj predmet, izmjenama i dopunama predviđeno je postupno povećanje iznosa zaštićene najamnine u razdoblju od pet godina počevši od 1. rujna 2018. Nadalje, istima je predviđeno da od 1. rujna 2023. godine prestaje pravo na zaštićenu najmninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca. Ako zaštićeni najmoprimci s vlasnikom stana nisu sklopili novi ugovor o najmu stana, dužni su iseliti iz stana najkasnije do 1. rujna 2023. godine. Odlukom od 14. rujna 2020. Ustavni je sud ukinuo te izmjene i dopune kao neustavne.

39. Predmet pred Ustavnim sudom br. U-III-604/2016 odnosio se na postupak koji je pokrenuo vlasnik stana u sustavu zaštićenog najma, u odnosu na koji stan su građanski sudovi donijeli pravomoćnu presudu kojom se zamjenjuje ugovor o najmu stana i određuje zaštićena najamnina. U svojoj odluci od 4. listopada 2017, Ustavni sud je usvojio ustavnu tužbu vlasnika jer je smatrao da građanski sudovi nisu pružili dostatna obrazloženja za svoje odluke. Konkretno, prilikom utvrđenja da protutuženici imaju pravni status zaštićenih najmoprimaca, građanski sudovi su propustili cijeniti činjenicu da jedan od zaštićenih najmoprimaca ima u vlasništvu nekretninu. Prema ocjeni Ustavnog suda, takav je propust predstavljao povredu vlasnikova ustavnog prava na pošteno suđenje i ustavnog prava vlasništva.

40. Člankom 128. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96 s naknadnim izmjenama i dopunama), koji je na snazi od 1. siječnja 1997., propisano je da nasljednik stječe vlasništvo u času otvaranja nasljedstva ostavitelja, točnije u času njegove smrti.

PRAVO

I. SPAJANJE ZAHTJEVA

41. Uzimajući u obzir sličan predmet spora podnesenih zahtjeva, Sud smatra prikladnim ispitati ih zajedno u jednoj presudi.

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

42. Podnositelji zahtjeva prigovorili su da nisu mogli koristiti svoje stanove ni, konkretno, naplaćivati odgovarajuću najamninu za njihov najam. Pozvali su 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 lišiti svoga 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.“

43. Vlada je osporila tu tvrdnju.

A. Dopuštenost

1. Tvrdnje stranaka

a) Vlada

44. Vlada je tvrdila da prva podnositeljica zahtjeva nije poštovala šestomjesečni rok za podnošenje zahtjeva Sudu jer je konačna domaća odluka u postupku kojem prigovara dostavljena njezinu punomoćniku 21. listopada 2014. (vidi stavak 16. ove presude), a svoj je zahtjev podnijela Sudu 6. svibnja 2015. Vlada je nadalje tvrdila da podnositelji zahtjeva nisu pravilno iscrpili domaća pravna sredstva.

45. Kad je riječ o prvoj podnositeljici zahtjeva, Vlada je ustvrdila da ona nikada nije prigovorila pred redovnim sudovima da je iznos zaštićene najamnine za koji je imala pravo iznajmiti svoj stan bio neodgovarajući. Naprotiv, to je pitanje prvi put otvorila u svojoj ustavnoj tužbi.

46. Kad je riječ o drugom podnositelju zahtjeva, Vlada je ustvrdila da u svojoj ustavnoj tužbi nije iznio relevantne tvrdnje o navodnoj povredi njegova

prava na mirno uživanje vlasništva; naime, u postupku pred Ustavnim sudom nije tvrdio da nije mogao vratiti posjed svog stana ni naplaćivati tržišnu najamninu za njegov najam. Vlada je zaključila da bi Ustavni sud ispitao prigovore podnositelja zahtjeva o neodgovarajućem iznosu zaštićene najamnine da su ih podnositelji pravilno iznijeli jer je sličan prigovor ispitao u predmetu br. U-III-604/2016 (vidi stavak 39. ove presude).

(b) Podnositelji zahtjeva

47. Prva podnositeljica zahtjeva tvrdila je da povreda kojoj prigovara proizlazi iz nacionalnog zakonodavstva koje je bilo u suprotnosti sa zahtjevima koji proizlaze iz sudske prakse Suda na temelju članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju. Konkretno, samim zakonodavnim okvirom vlasnicima stanova u sustavu zaštićenog najma bio je nametnut prekomjeran individualni teret jer su trebali snositi većinu socijalnih i financijskih troškova osiguranja smještaja zaštićenih najmoprincima. Budući da je, prema mišljenju prve podnositeljice zahtjeva, navodna povreda njezina prava na mirno uživanje vlasništva predstavljala trajnu situaciju koja proizlazi iz nacionalnog zakonodavstva, tvrdila je da je Vladina tvrdnja o isteku šestomjesečnog roka neosnovana.

48. Kad je riječ o iscrpljivanju domaćih pravnih sredstava, prva podnositeljica zahtjeva ustvrdila je da je razumljivo što nije prigovorila zbog neodgovarajućeg iznosa najamnine u parničnom postupku pred redovnim sudovima. To je mogla učiniti tek nakon što su redovni sudovi donijeli presudu protiv nje u parničnom postupku i nakon što je odlučeno da stanar ima pravo s njom sklopiti ugovor o najmu, kojim se ugovara zaštićena najamnina. Doista, nakon završetka parničnog postupka pred redovnim sudovima, to pitanje je otvorila u svojoj ustavnoj tužbi.

49. Drugi podnositelj zahtjeva nije se očitovao o Vladinu prigovoru u pogledu iscrpljenosti domaćih pravnih sredstava.

2. Ocjena Suda

50. Sud primjećuje da je već u predmetu *Statileo* utvrdio da nerazmjern i prekomjeran teret nametnut vlasnicima stanova koji je posljedica primjene sustava kontrole najamnine proizlazi iz samog nacionalnog zakonodavstva (vidi *Statileo protiv Hrvatske*, br. 12027/10, stavak 165., 10. srpnja 2014.). U takvim okolnostima Sud smatra da prva podnositeljica zahtjeva nije mogla djelotvorno osporiti iznos zaštićene najamnine ni svoju nemogućnost da bezuvjetno povрати posjed svog stana u kontekstu parničnog postupka koji je protivna stranka pokrenula tražeći presudu umjesto ugovora kojim se ugovara zaštićena najamnina. Prva podnositeljica zahtjeva nije imala na raspolaganju ni bilo koji drugi pravni put za djelotvorno rješavanje takvih pritužbi.

51. Iz toga slijedi da je navodna povreda predstavljala trajnu situaciju, u kojem slučaju šestomjesečni rok počinje teći od završetka predmetne situacije

(vidi *Bittó i drugi protiv Slovačke*, br. 30255/09, stavak 75., 28. siječnja 2014.). Budući da nisu uvedene nikakve zakonske promjene u sustavu zaštićenog najma (vidi stavke 37. - 38. ove presude), situacija kojoj se prigovara još uvijek postoji te šestomjesečni rok nikada nije počeo teći. Sud stoga odbija prigovor Vlade u tom pogledu.

52. Iz istog razloga Sud odbija i prigovor Vlade o neiscrpljenosti domaćih pravnih sredstava u odnosu na prvu podnositeljicu zahtjeva. Nadalje, Sud potvrđuje svoja utvrđenja da vlasnik ne može prigovoriti neodgovarajućem iznosu zaštićene najamnine prije nego što domaći sud utvrdi da stanar ima pravo sklopiti s njim ili njom ugovor o najmu kojim se ugovara zaštićena najmnina (vidi gore citirani predmet *Statileo*, stavak 96.).

53. Gore navedena razmatranja (vidi stavke 50. i 52.) vrijede i za drugog podnositelja zahtjeva. Osim tih razmatranja, Sud primjećuje da se drugi podnositelj izričito pozvao na predmet *Statileo* (gore citiran) u svojoj ustavnoj tužbi. Stoga odbija i prigovor o neiscrpljenosti domaćih pravnih sredstava u odnosu na drugog podnositelja zahtjeva.

54. Kao zapažanje, Sud primjećuje i da je pozivanje Vlade na predmet Ustavnog suda br. U-III-604/2016 nebitno jer u tom predmetu Ustavni sud nije ispitao je li vlasniku bio nametnut prekomjeran teret kao posljedica primjene sustava kontrole najamnine. Umjesto toga utvrdio je povredu ustavnog prava na pravično suđenje i prava vlasništva zbog činjenice da građanski sudovi nisu pružili dostatne razloge zašto su priznali da protutuženici imaju pravni status zaštićenih najmoprimaca (vidi stavak 39. ove presude).

55. Sud nadalje primjećuje da ovi prigovori nisu ni očigledno neosnovani u smislu članka 35. stavka 3. točke (a) i stavka 4. Konvencije ni nedopušteni po bilo kojoj drugoj osnovi. Stoga se moraju proglasiti dopuštenima.

B. Osnovanost

56. Sud napominje da je već utvrdio povredu članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju u predmetu koji otvara slična pitanja kao i ovaj predmet (vidi gore citirani predmet *Statileo*, stavci 116. - 145.).

57. Nakon ispitivanja svih materijala koji su mu dostavljeni, Sud smatra da Vlada nije izložila nijednu činjenicu ili tvrdnju koja bi ga mogla uvjeriti da u ovom predmetu donese drugačiji zaključak.

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

III. PRIMJENA ČLANKA 41. KONVENCIJE

59. Člankom 41. Konvencije predviđeno 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

60. Prva podnositeljica zahtjeva potraživala je 107.072,25 eura (EUR) na ime naknade materijalne štete. Objasnila je da taj iznos odgovara razlici između mjesečne zaštićene najamnine i mjesečne tržišne najamnine za njezin stan u razdoblju od 1. prosinca 1997. (prvi mjesec nakon stupanja na snagu Konvencije u odnosu na Hrvatsku) do kraja veljače 2018., odnosno mjeseca u kojem je podnijela zahtjev za pravednu naknadu. Potraživala je i 5.000,00 eura na ime naknade nematerijalne štete.

61. Drugi podnositelj zahtjeva potraživao je 374.400,00 eura na ime naknade materijalne štete. U mjeri u kojoj se to može shvatiti iz njegovih podnesaka, potraživao je 780,00 eura mjesečno (razlika između mjesečne zaštićene najamnine i mjesečne tržišne najamnine) tijekom razdoblja od četrdeset godina, računajući od 1978. (prve godine nakon godine smrti njegova prednika) do 2018. godine. Nadalje je potraživao 780,00 eura mjesečno na ime naknade buduće materijalne štete koju će trpjeti sve dok njegov stan koristi zaštićeni najmoprimac. Potraživao je i 20.000,00 eura na ime naknade nematerijalne štete.

62. Vlada je osporila ta potraživanja, smatrajući ih pretjeranima, neosnovanima i nepotkrijepljenima. Konkretno, kad je riječ o prvoj podnositeljici zahtjeva, Vlada je tvrdila da je ona tijekom domaćeg postupka izjavila da namjerava useliti svoju kćer u predmetni stan. Stoga nije dokazala da bi iznajmila stan i naplaćivala tržišnu najamninu. Kad je riječ o drugom podnositelju zahtjeva, Vlada je tvrdila da nije imao pravo potraživati naknadu materijalne štete za razdoblje prije nego što je upisan kao vlasnik predmetnog stana u zemljišne knjige (vidi stavak 19. ove presude).

2. Ocjena Suda

(a) Materijalna šteta

63. Sud smatra da su podnositelji zahtjeva zasigurno pretrpjeli materijalnu štetu kao rezultat nemogućnosti naplaćivanja odgovarajuće najamnine za svoje stanove, računajući od 5. studenoga 1997. (datum stupanja na snagu Konvencije u odnosu na Hrvatsku). S obzirom na to da je, potražujući pravednu naknadu, prva podnositeljica zahtjeva tražila naknadu materijalne štete za razdoblje od 1. prosinca 1997. do 28. veljače 2018., Sud joj može dosuditi takvu naknadu samo za to razdoblje. Sud odbija tvrdnju Vlade da drugi podnositelj zahtjeva ne bi trebao imati pravo na naknadu za razdoblje prije nego što je upisan kao vlasnik predmetnog stana u zemljišne knjige jer je domaćim pravom predviđeno da nasljednik stječe vlasništvo u trenutku otvaranja nasljedstva preminulog, točnije u času njegove smrti (vidi stavak 40. ove presude).

64. Sud je već ranije naveo u predmetu *Statileo* (gore citiran, stavak 157.) da naknada takve materijalne štete treba pokriti razliku između zaštićene najamnine, za koju je Sud utvrdio da je neodgovarajuća, i odgovarajuće najamnine.

65. U svjetlu gore navedenog, i kako bi utvrdio odgovarajući iznos najamnine u ovom predmetu, Sud je izradio procjenu, uzimajući u obzir osobito informacije koje su podnositelji zahtjeva dostavili o tržišnoj najamnini za usporedive stanove u relevantnom razdoblju (vidi stavke 34. - 36. ove presude) i zaštićenu najamninu koju su podnositelji zahtjeva imali pravo primati u istom razdoblju (vidi stavke 11. i 22. ove presude). Sud smatra razumnim dosuditi iznos od 54.200,00 eura prvoj podnositeljici zahtjeva i iznos od 95.100,00 eura drugom podnositelju zahtjeva na ime naknade materijalne štete.

66. Na temelju članka 41. Konvencije, svrha dosuđivanja iznosa pravedne naknade jest osigurati odštetu isključivo za štetu koju su pretrpjele osobe kojima su ti iznosi dosuđeni u mjeri u kojoj je ta šteta posljedica povrede koja se ne može ispraviti ni na koji drugi način. Stoga nije na Sudu da odredi iznos bilo kakve štete koju bi drugi podnositelj zahtjeva mogao pretrpjeti kao posljedicu provedbe sustava kontrole najamnine u budućnosti (vidi *Amato Gauci protiv Malte*, br. 47045/06, stavak 80., 15. rujna 2009., i *Bittó i drugi protiv Slovačke* (pravedna naknada), br. 30255/09, stavak 27., 7. srpnja 2015.). Sud stoga odbija zahtjev drugog podnositelja zahtjeva za naknadne gubitke, ne dovodeći u pitanje bilo kakva buduća potraživanja koja bi mogao imati.

(b) Nematerijalna šteta

67. Sud smatra i da su podnositelji zahtjeva zasigurno pretrpjeli nematerijalnu štetu (vidi gore citirani predmet *Statileo*, stavak 159.). Odlučujući na pravičnoj osnovi, Sud svakom od podnositelja dosuđuje iznos od 5.000,00 eura po toj osnovi, uvećan za sve poreze koji bi se mogli zaračunati na taj iznos.

B. Troškovi i izdaci

68. Prva podnositeljica zahtjeva potraživala je i iznos od 1.245,00 eura na ime troškova i izdataka nastalih pred Sudom. Drugi podnositelj zahtjeva potraživao je iznos od 9.600,00 eura na ime troškova i izdataka nastalih pred domaćim sudovima i pred ovim Sudom.

69. Vlada je ustvrdila da bi zahtjeve za naknadu na ime izdataka trebalo odbaciti kao pretjerane i jer su podneseni bez ikakvih dokumenata koji ih potkrepljuju.

70. Kad je riječ o zahtjevu za troškove i izdatke koji su nastali drugom podnositelju zahtjeva pred domaćim sudovima, Sud napominje, imajući u vidu gore navedena utvrđenja (vidi stavke 48. i 49. ove presude), da

potraživani troškovi nisu nastali kako bi se u domaćem pravnom poretku nastojalo spriječiti ili ispraviti povredu koju je Sud utvrdio (vidi gore citirani predmet *Statileo*, stavci 20. i 162.). Stoga odbacuje zahtjev drugog podnositelja zahtjeva za troškove i izdatke na toj osnovi.

71. U pogledu troškova nastalih pred Sudom, uzimajući u obzir dokumente u svojem posjedu i svoju sudsku praksu, Sud smatra razumnim dosuditi iznos od 1.245,00 eura prvoj podnositeljici zahtjeva i iznos od 1.000,00 eura drugom podnositelju zahtjeva, uvećane za sve poreze koji bi se mogli zaračunati podnositeljima.

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

IZ TIH RAZLOGA SUD JEDNOGLASNO

1. *odlučuje* spojiti zahtjeve;
2. *utvrđuje* da su zahtjevi dopušteni;
3. *presuđuje* da je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju;
4. *presuđuje*
 - a) da tužena država podnositeljima zahtjeva treba u roku od tri mjeseca isplatiti sljedeće iznose koje je potrebno preračunati u valutu tužene države po tečajnoj stopi važećoj na dan namirenja:
 - i) 54.200,00 EUR (pedeset četiri tisuće dvjesto eura) prvoj podnositeljici zahtjeva i 95.100,00 EUR (devedeset pet tisuća sto eura) drugom podnositelju zahtjeva na ime naknade materijalne štete;
 - ii) po 5.000,00 EUR (pet tisuća eura) prvoj podnositeljici zahtjeva i drugom podnositelju zahtjeva na ime naknade nematerijalne štete, uvećano za sve poreze koji bi se mogli zaračunati;
 - iii) 1.245,00 EUR (tisuću dvjesto četrdeset i pet eura) prvoj podnositeljici zahtjeva i 1.000,00 EUR (tisuću eura) drugom podnositelju zahtjeva na ime naknade troškova i izdataka, uvećano za sve poreze koji bi se mogli zaračunati podnositeljima zahtjeva;
 - b) da se od proteka prethodno navedena tri mjeseca do namirenja plaća obična kamata na navedene iznose koja je jednaka najnižoj kreditnoj stopi Europske središnje banke tijekom razdoblja neplaćanja, uvećanoj za tri postotna boda;
5. *odbija* preostali dio zahtjeva podnositelja zahtjeva za pravednom naknadom.

PRESUDA SKELIN-HRVOJ I ĐURIČIĆ protiv HRVATSKE

Sastavljeno na engleskom jeziku i otpravljeno u pisanom obliku 10. lipnja 2021. godine u skladu s pravilom 77. stavcima 2. i 3. Poslovnika Suda.

Liv Tigerstedt
Zamjenica tajnika

Erik Wennerström
Predsjednik

© 2021 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 redakturu istoga.