

SAŽETAK PRESUDE

BITTO I DRUGI PROTIV SLOVAČKE PRESUDA OD 28. SIJEČNJA 2014. GODINE ZAHTJEV BR. 30255/09

Povreda prava na mirno uživanje vlasništva zbog sustava zaštićene najamnine koji vlasnicima stanova nameće nisku razinu najamnine

ČINJENICE

Zahtjev je podnijelo više slovačkih državljana (21), koji su prigovorili da je zbog primjene „kontroliranih“ (zaštićenih) najamnina na njihovoj imovini povrijeđeno njihovo pravo na mirno uživanje vlasništva.

Za vrijeme komunističkog režima u Slovačkoj određen broj stambenih zgrada je konfisciran ili oduzet bez odgovarajuće naknade vlasnicima. Vlasnicima kojima vlasništvo nije formalno oduzeto nametnuta su ograničenja u raspolaganju imovinom. Državne vlasti odlučivale su o korištenju stanova i iznosima koje su njihovi korisnici plaćali za „pravo trajnog korištenja“.

Nakon 1991. godine dio stambenih zgrada vraćen je ranijim vlasnicima, ali su u većini njih živjeli stanari sa „pravom trajnog korištenja“, kasnije nazvanim „pravo stanovanja s kontroliranom najamninom“. Maksimalan iznos najamnine određivala je država, a unatoč stalnim povećanjima maksimalnog iznosa, on je i dalje ostao ispod iznosa slobodno ugovorene najamnine. Vlasnici stanova nisu imali način da isele stanare bez osiguranja „naknade za stanovanje“. Štoviše, nisu mogli prenijeti vlasništvo nad takvim stanom nikome osim stanaru.

Podnositelji zahtjeva u ovom predmetu su vlasnici stanova na koje se primjenjuje ili se ranije primjenjivao sustav zaštićenih najamnina. Osim što su najamnine koje su ostvarivali bile daleko ispod slobodno ugovorenih najamnina na tržištu, vlasnici su trpjeli štetu i zbog toga što su troškovi održavanja nekretnina bili viši od prihoda koje su ostvarili temeljem „kontrolirane najamnine“.

OCJENA SUDA

Sud je utvrdio da sustav „kontroliranih najamnina“ predstavlja miješanje u pravo na mirno uživanje vlasništva. Navedeno miješanje bilo je u skladu s nacionalnim slovačkim zakonodavstvom, te je imalo legitiman cilj – socijalnu politiku u području stambenog zbrinjavanja.

Međutim, ocjenjujući proporcionalnost miješanja u pravo vlasništva, Sud je utvrdio da je vlasnicima stanova nametnut prekomjeran teret.

Sud je prihvatio kako je u kontekstu napuštanja komunističkog režima, uspostave samostalne države i tranzicije u tržišno orijentirano gospodarstvo trebalo uskladiti složena socijalna, ekonomska i politička pitanja. Također, uzeo je u obzir da se vladinom politikom i zakonskim izmjenama nastojao smanjiti teret nametnut vlasnicima stanova.

Međutim, Sud je primijetio da je Slovačka ratificirala Konvenciju još 1992. godine, a sustav kontrolirane najamnine se još uvijek primjenjuje. Sud je primijetio i to da je Vlada u više navrata donosila planove za deregulaciju sustava najamnine, ali da navedeni planovi nisu realizirani. Unatoč povećanjima najamnine, uključujući godišnje povećanje od 20% predviđeno zakonom br. 260/2011, ona je ostala vrlo niska, a navedeni zakon se ne odnosi na situaciju kakva je bila prije njegovog donošenja (a bila je još nepovoljnija za podnositelje).

Sud je naglasio da legitiman interes zajednice u takvim slučajevima traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta prilikom reforme stambenog zbrinjavanja u državi. Ovaj teret ne može biti nametnut samo jednoj određenoj socijalnoj grupi, bez obzira na važnost interesa druge grupe ili čitave zajednice.

Sud je pritom posebno imao u vidu da nije riječ o velikom broju stanova na koje se primjenjuje „kontrolirana najamnina“, te da sustav „kontrolirane najamnine“ nije ranije okončan zbog nedostataka u stambenoj politici države.

Sud je presudio da je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

Uz to, Sud je utvrdio da je riječ o sustavnoj povredi Konvencije koja proizlazi iz slovačkog zakonodavstva i prakse. Iako Sud obično ne naznačuje opće mjere koje država treba poduzeti za otklanjanje utvrđenih povreda (država je u načelu slobodna sama, uz nadzor Odbora ministara, izabrati način izvršenja presude), u predmetima poput ovog, kada se velik broj ljudi nalazi u istoj pravnoj situaciji, Sud je ovlašten navesti mjeru ili mjere za otklanjanja povrede. Sud je ocijenio kako je slovačkim zakonom previđeno postupno izjednačavanje „kontrolirane najamnine“ sa slobodno ugovorenom najaminom zaključno s 2016. godinom, ali da su te mjere usmjerene samo na eliminaciju učinaka sustava „kontrolirane najamnine“ počevši od 2017. godine, a ne predviđaju nikakvu zadovoljštinu za situaciju koja je postojala prije usvajanja tih mjera.

Stoga je Sud, kao mjeru za izvršenje ove presude, naznačio da tužena država treba uvesti, što prije, posebno i jasno regulirano pravno sredstvo za naknadu štete kojim bi se pružila stvarna i učinkovita zadovoljština za utvrđenu povredu.

PRAVIČNA NAKNADA

Sud je zaključio kako pitanje pravične naknade za povredu Konvencije (u odnosu na 21 podnositelja u ovom predmetu) još nije sazrelo za odlučivanje, te je ostavio Vladi i podnositeljima tri mjeseca od konačnosti presude da dostave pisana očitovanja u pogledu pravične naknade ili da obavijeste Sud o postizanju prijateljskog rješenja po tom pitanju.

Ovaj sažetak izradio je Ured zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava. Sažetak ne predstavlja službeni dokument Europskog suda za ljudska prava te ne obvezuje taj Sud.

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