



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

EUROPSKI SUD ZA LJUDSKA PRAVA

PRVI ODJEL

PREDMET ARAMBAŠIN protiv HRVATSKE

(Zahtjevi br. 48981/17 i 49727/17)

PRESUDA

STRASBOURG

23. lipnja 2022.

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

U predmetu Arambašin 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 tajnice Odjela*,

uzimajući u obzir:

zahtjeve (br. 48981/17 i 49727/17) protiv Republike Hrvatske koje su podnositeljice zahtjeva navedene u priloženoj tablici („podnositeljice zahtjeva”) podnijele Sudu na temelju članka 34. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Konvencija”) na datum naveden u priloženoj tablici;

odluku da se Vladu Republike Hrvatske („Vlada”), koju je zastupala njezina zastupnica, gđa Š. Stažnik, obavijesti o zahtjevu;

odluku vlade Francuske i vlade Nizozemske da ne iskoriste svoje pravo da se umiješaju u postupak (članak 36. stavak 1. Konvencije);

očitovanja stranaka;

nakon vijećanja zatvorenog za javnost 31. svibnja 2022. godine,

donosi sljedeću presudu koja je usvojena na navedeni datum:

PREDMET SPORA

1. Predmet se odnosi na nemogućnost podnositeljica zahtjeva da se koriste svojim stanovima ili da naplate odgovarajuću najamninu od svojih stanara.

2. Konkretno, podnositeljice zahtjeva su vlasnice su dvaju stanova u Splitu površine 72 i 126,50 četvornih metara u kojima žive zaštićeni najmoprimci. Na temelju Zakona o najmu stanova koji je bio na snazi od 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.

3. Godine 2009. podnositeljice zahtjeva podnijele su tužbu tražeći iseljenje zaštićenih najmoprimaca i članova njihovih kućanstava. Dana 18. svibnja 2012. njihova je tužba odbijena presudom prvostupanjskog suda, koja je 10. siječnja 2013. potvrđena presudom drugostupanjskog suda.

4. Podnositeljice zahtjeva izjavile su reviziju, no Vrhovni sud proglasio ju je nedopuštenom *ratione valoris*, nakon čega su podnijele ustavnu tužbu protiv odluke Vrhovnog suda.

5. Dana 11. siječnja 2017. Ustavni sud proglasio je njihovu ustavnu tužbu nedopuštenom utvrdivši da u njoj nije otvoreno nikakvo ustavnopravno pitanje.

6. Podnositeljice zahtjeva pred Sudom su prigovorile, na temelju članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju, da se nisu mogle koristiti svojim stanovima ni naplaćivati odgovarajuću najamninu.

OCJENA SUDA

I. SPAJANJE ZAHTJEVA

7. Uzimajući u obzir sličnosti predmeta spora u oba zahtjeva, Sud smatra prikladnim ispitati ih zajedno u jednoj presudi.

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

A. Dopuštenost

1. *Status žrtve*

8. Vlada je tvrdila da podnositeljice više nisu žrtve povrede kojoj prigovaraju jer je 4. kolovoza 2018. na snagu stupio Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova, a njime je bilo predviđeno postupno povećanje zaštićene najamnine u razdoblju od pet godina počevši od 1. rujna 2018. Tim izmjenama dalje je bilo predviđeno da od tog datuma prestaje pravo na zaštićenu najamninu i sva druga prava zaštićenih najmoprimaca. Ako zaštićeni najmoprimci s vlasnikom stana ne sklope novi ugovor o najmu stana, dužni su iseliti se iz stana u kojem žive najkasnije do 1. rujna 2023. godine. Prema mišljenju Vlade, tim izmjenama stvoren je pravni okvir kojim je uspostavljena pravična ravnoteža između suprotstavljenih interesa vlasnika stanova i općeg interesa stambenog zbrinjavanja zaštićenih najmoprimaca.

9. Sud primjećuje da je 14. rujna 2020. Ustavni sud ukinuo navedeni Zakon o izmjenama i dopuni kao nesuglasan s Ustavom. Nadalje, unatoč postupnom povećanju zaštićene najamnine u razdoblju od 1. rujna 2018. do 14. rujna 2020., kada su izmjene bile na snazi, zaštićena najamnina koju su podnositeljice imale pravo primati i dalje je bila znatno niža od tržišne najamnine. Podnositeljice zahtjeva stoga još uvijek mogu tvrditi da su žrtve navedene povrede. Prigovori Vlade o njihovu statusu žrtve stoga se moraju odbiti.

2. *Iscrpljivanje domaćih pravnih sredstava i poštovanje šestomjesečnog roka*

10. Vlada je nadalje tvrdila da su podnositeljice zahtjeva prvi put prigovorile neodgovarajućem iznosu zaštićene najamnine u svojem zahtjevu Sudu, odnosno, da nisu prethodno iscrpile domaća pravna sredstva.

Konkretno, nisu taj zahtjev postavile u postupku radi iseljenja (vidi stavke 3. – 5. ove presude) niti su pokrenule zaseban parnični postupak za naknadu štete protiv države tražeći razliku između zaštićene i tržišne najamnine.

11. Nadalje, podnositeljice zahtjeva izjavile su očito nedopuštenu reviziju umjesto da su podnijele ustavnu tužbu izravno protiv drugostupanjske presude. To je značilo da nisu pravilno iscrpile domaća pravna sredstva ili da je konačna domaća odluka bila drugostupanjska presuda od 10. siječnja 2013. i da je njihov zahtjev, koji je podnesen 5. srpnja 2017., stoga podnesen izvan šestomjesečnog roka.

12. Odgovarajući na slične tvrdnje u ranijim predmetima, Sud je smatrao da navodne povrede proizlaze iz samog nacionalnog zakonodavstva i da podnositelji stoga nisu mogli djelotvorno osporavati iznos zaštićene najamnine (vidi *Statileo protiv Hrvatske*, br. 12027/10, stavci 96. i 165., 10. srpnja 2014., i *Skelin-Hrvoj i Đuričić protiv Hrvatske* [Odbor], br. 23414/15 i 52161/15, stavci 50. – 53., 10. lipnja 2021.).

13. Sud prima na znanje tvrdnju Vlade da se domaća sudska praksa u međuvremenu razvila i da najmodavci sada mogu tražiti naknadu za razliku između zaštićene i tržišne najamnine pred građanskim sudovima. Međutim, relevantni dokazi o tom razvoju sudske prakse nisu dvije presude drugostupanjskih sudova iz studenoga 2017. i siječnja 2018. na koje se Vlada pozvala, već presuda Vrhovnog suda od 19. prosinca 2018. na koju se Vlada pozvala u svojem revidiranom akcijskom planu od 30. rujna 2021. dostavljenom Odboru ministara u procesu izvršenja presuda u skupini predmeta *Statileo*. To je stoga što se ne može reći da je doista došlo do pomaka u postojećoj sudskoj praksi sve dok Vrhovni sud ili Ustavni sud nije potvrdio stajališta nižih sudova.

14. Nadalje, u predmetima kao što je ovaj, ako je predmetno pravno sredstvo rezultat tumačenja od strane sudova, u pravilu je potrebno šest mjeseci da takav razvoj sudske prakse dosegne dovoljan stupanj pravne sigurnosti prije nego što se može smatrati da je javnost zaista postala svjesna domaće odluke kojom je utvrđeno to pravno sredstvo i prije nego što dotične osobe imaju mogućnost i obvezu iskoristiti ga (vidi, primjerice, *Kirinčić i drugi protiv Hrvatske*, br. 31386/17, stavak 115., 30. srpnja 2020.).

15. Budući da su podnositeljice zahtjeva podnijele zahtjev Sudu 5. srpnja 2017. a da je sudska praksa kojom se utvrđuje kompenzacijsko pravno sredstvo na koju se Vlada pozvala stekla dovoljan stupanj pravne sigurnosti šest mjeseci nakon presude Vrhovnog suda od 19. prosinca 2018. (vidi stavak 13. ove presude), podnositeljice zahtjeva nisu mogle iskoristiti to sredstvo.

16. Kad je riječ o tvrdnji da su podnositeljice zahtjeva mogle otvoriti pitanje neodgovarajuće najamnine u postupku radi iseljenja (vidi stavak 10. ove presude), Vlada se pozvala na presudu Vrhovnog suda od 29. lipnja 2016. i odluku Ustavnog suda od 4. listopada 2017. kao primjere razvoja sudske prakse u toj vrsti postupaka.

17. Međutim, Ustavni sud donio je tu odluku nakon što su podnositeljice podnijele svoj zahtjev Sudu 5. srpnja 2017.

18. U presudi od 29. lipnja 2016. Vrhovni sud smatrao je da je svrha zaštićene najamnine socijalna zaštita te da je stoga neprihvatljivo da najmoprimac koji posjeduje vrijednu nekretninu ostvaruje korist od zaštićenog najma. U postupku radi iseljenja koji su pokrenule podnositeljice zahtjeva to se pitanje otvorilo samo u odnosu na jednog od zaštićenih najmoprimalaca za kojeg su podnositeljice tvrdile da je vlasnik kuće za odmor. Međutim, domaći sudovi utvrdili su da najmoprimac nije vlasnik te nekretnine.

19. Sud stoga upućuje na svoj zaključak u ranijim predmetima (vidi stavak 12. ove presude) i utvrđuje da u relevantno vrijeme podnositeljice zahtjeva nisu mogle djelotvorno osporavati iznos zaštićene najamnine pred domaćim tijelima.

20. Stoga se prigovori Vlade o neiscrpljivanju domaćih pravnih sredstava i nepoštovanju šestomjesečnog roka moraju odbaciti.

21. Sud dalje primjećuje da zahtjevi nisu očigledno neosnovani u smislu članka 35. stavka 3. točke (a) Konvencije niti su nedopušteni po bilo kojoj drugoj osnovi. Stoga se moraju proglasiti dopuštenima.

B. Osnovanost

22. Sud je već utvrdio povredu članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju u predmetu u kojem su otvorena slična pitanja kao u ovom predmetu (vidi gore navedeni predmet *Statileo*, stavci 116.–145.). Nakon ispitivanja svih materijala koji su mu dostavljeni Sud ne nalazi nikakvu činjenicu ili tvrdnju koja bi ga mogla uvjeriti da donese drugačiji zaključak o osnovanosti ovih zahtjeva.

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

PRIMJENA ČLANKA 41. KONVENCIJE

I. ŠTETA

24. Podnositeljice zahtjeva potraživale su svaka iznos od 413.943,15 eura (EUR) na ime naknade materijalne štete koji odgovara razlici između mjesečne zaštićene najamnine i mjesečne tržišne najamnine za njihove stanove u razdoblju od 5. studenoga 1997. (datum stupanja na snagu Konvencije u odnosu na Hrvatsku) do kraja studenoga 2019. (mjesec u kojem su podnijele zahtjev za pravednu naknadu). Nadalje su potraživale svaka iznos od 61.768,50 eura na ime naknade buduće materijalne štete koju bi pretrpjele do 31. kolovoza 2023. (datum na koji bi prestalo pravo na zaštićenu najmninu na temelju ukinutog Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o

najmu stanova, vidi stavak 8. ove presude). Potraživale su i svaka 10.000,00 eura na ime naknade nematerijalne štete.

25. Vlada je osporila ta potraživanja.

26. Sud smatra da se podnositeljicama zahtjeva, iako su zasigurno pretrpjele materijalnu štetu, ne može dosuditi naknadu za razdoblje prije nego što su stekle vlasništvo nad predmetnim stanovima.

27. Podnositeljice zahtjeva navele su da su vlasnice postale darovnim ugovorom od 21. travnja 2008. Međutim, prema domaćem pravu, kada se vlasništvo stječe na takav način, upis vlasništva u zemljišne knjige čin je koji predstavlja stjecanje. Iako podnositeljice zahtjeva nisu dostavile te informacije, iz dokumenata u posjedu Suda vidljivo je da je upis izvršen najranije 22. srpnja 2008. godine. Stoga je primjereno dosuditi naknadu za materijalnu štetu počevši od tog datuma.

28. Ta naknada treba pokriti razliku između zaštićene najamnine i odgovarajuće najamnine (vidi gore navedeni predmet *Statileo*, stavak 157.).

29. U tom pogledu, Sud je izradio procjenu, osobito uzimajući u obzir informacije koje su podnositeljice zahtjeva dostavile o tržišnoj najamnini za usporedive stanove u relevantnom razdoblju i zaštićenu najamninu koju su podnositeljice zahtjeva primile u istom razdoblju. Sud smatra razumnim dosuditi iznos od 106.200,00 eura podnositeljicama zajedno na ime naknade materijalne štete.

30. Međutim, njihov zahtjev za naknadu budućih gubitaka mora se odbiti, ne dovodeći u pitanje bilo koja buduća potraživanja koja bi mogle imati, jer nije na Sudu da odredi iznos bilo kakve štete koju bi podnositeljice mogle 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.).

31. Sud smatra i da su podnositeljice zahtjeva zasigurno pretrpjele nematerijalnu štetu (vidi gore navedeni predmet *Statileo*, stavak 159.). Odlučujući na pravičnoj osnovi, Sud svakoj podnositeljici dosuđuje iznos od 5.000,00 eura po toj osnovi, uvećan za sve poreze koji bi se mogli zaračunati na taj iznos.

II. TROŠKOVI I IZDACI

32. Prva podnositeljica zahtjeva potraživala je i 8.824,50 eura, a druga podnositeljica zahtjeva 8.949,48 eura na ime troškova i izdataka nastalih pred domaćim sudovima i pred ovim Sudom.

33. Vlada je osporila ta potraživanja.

34. Kad je riječ o zahtjevu za troškove i izdatke pred domaćim sudovima, Sud napominje, imajući u vidu gore navedena utvrđenja (vidi stavke 12. i 19. ove presude), da ti troškovi nisu nastali kako bi se u domaćem pravnom poretku nastojalo spriječiti ili ispraviti utvrđenu povredu (vidi gore navedeni

predmet *Statileo*, stavci 20. i 162.). Stoga odbacuje zahtjev podnositeljica za te troškove.

35. Kad je riječ o troškovima nastalima pred Sudom, Sud smatra razumnim dosuditi svakoj podnositeljici zahtjeva iznos od 1.670,00 eura, uvećan za sve poreze koji bi im se mogli zaračunati.

36. 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 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) 106.200,00 EUR (sto šest tisuća dvjesto eura) objema podnositeljicama zahtjeva zajedno na ime naknade materijalne štete;
 - (ii) 5.000,00 EUR (pet tisuća eura) svakoj podnositeljici zahtjeva na ime naknade nematerijalne štete, uvećano za sve poreze koji bi se mogli zaračunati;
 - (iii) 1.670,00 EUR (tisuću šeststo sedamdeset eura) svakoj podnositeljici zahtjeva na ime naknade troškova i izdataka, uvećano za sve poreze koji bi im se mogli zaračunati;
 - (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 podnositeljica za pravednu naknadu.

PRESUDA ARAMBAŠIN protiv HRVATSKE

Sastavljeno na engleskome jeziku i otpravljeno u pisanom obliku
23. lipnja 2022. godine u skladu s pravilom 77. stavcima 2. i 3. Poslovnika
Suda.

Liv Tigerstedt
Zamjenica tajnice

Erik Wennerström
Predsjednik

PRESUDA ARAMBAŠIN protiv HRVATSKE

PRILOG

Br.	Broj zahtjeva Datum podnošenja	Ime podnositeljice zahtjeva	Godina rođenja	Državljanstvo	Prebivalište	Zastupa je
1.	48981/17 5. 7. 2017.	Nella ARAMBAŠIN	1961.	hrvatsko i francusko	Pariz	Nikola DOBRIĆ
2.	49727/17 5. 7. 2017.	Marina ARAMBAŠIN	1959.	hrvatsko, francusko i nizozemsko	Hag	Nikola DOBRIĆ

Prevela prevoditeljska agencija Alkemist

ALKEMIST
European Translation Agency
ALKEMIST/STUDIO d.o.o.
Miramarska 24/6, 10 000 Zagreb
OIB: 72466496524