



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE
URED ZASTUPNIKA REPUBLIKE HRVATSKE
PRED EUROPSKIM SUDOM ZA LJUDSKA PRAVA

Zagreb, 19. lipnja 2026.

Analiza odluke

Gaćeša protiv Hrvatske
(zahtjev br. 43389/02)

čl. 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju – zaštita vlasništva

Zahtjev za kupnju stana na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo nije predstavljao „vlasništvo“ u smislu članka 1. Protokola br. 1 jer podnositeljica taj zahtjev nije podnijela u zakonskom roku

Europski sud za ljudska prava (dalje: Europski sud), zasjedajući u vijeću od 7 sudaca, 1. travnja 2008. donio je odluku o nedopuštenosti zahtjeva podnositeljice *ratione materiae* utvrdivši da je njezin prigovor da joj je povrijeđeno pravo na mirno uživanje vlasništva jer joj je domaći sud otkazao stanarsko pravo nespojiv s odredbama Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (dalje: Konvencija).

Podnositeljica je zajedno sa suprugom bila sunositeljica stanarskog prava na stanu u Karlovcu na kojem je njezin suprug ima stanarsko pravo. Davatelj stana na korištenje bile su Hrvatske željeznice. Godine 1991. podnositeljica i njezin suprug otišli su u Beograd zbog liječenja njihove kćeri. Nakon što su se privremeno vratili u Karlovac, u rujnu 1991. godine ponovo su otišli u Beograd zbog postoperativnog oporavka kćeri. Nakon eskalacije ratnih zbivanja nisu se više vratili u Hrvatsku. Hrvatske željeznice podnijele su tužbu radi otkaza stanarskog prava na temelju članka 99. Zakona o stambenim odnosima¹, navodeći da podnositeljica i njezin suprug stan nisu koristili dulje od šest mjeseci bez opravdanog razloga. Općinski sud u Karlovcu otkazao je stanarsko pravo podnositeljici i supruhu, što je potvrdio i Okružni sud u Karlovcu, utvrdivši da okolnosti na koje su se pozivali nisu predstavljale opravdan razlog nekorištenja stana. Nakon toga podnositeljica je podnijela ustavnu tužbu koju je Ustavni sud odbio.

Pred Europskim sudom podnositeljica je prigovorila da joj je otkazom stanarskog prava povrijeđeno pravo na mirno uživanje vlasništva zajamčeno člankom 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju jer je, kao sunositeljica stanarskog prava, izgubila mogućnost kupnje stana po povoljnim uvjetima. Zastupnica RH smatrala je da takav prigovor podnositeljice nije dopušten *ratione materiae* jer Konvencija ne jamči pravo stjecanja vlasništva te da u konkretnim okolnostima predmeta podnositeljica nije mogla imati legitimno očekivanje da će dotični stan kupiti.

¹ Zakon o stambenim odnosima (Narodne novine, br. 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93)

Europski sud je razmatrao je li otkaz njezinog stanarskog prava utjecao na bilo koja prava koja se iz njega izvode, konkretno na pravo kupnju stana na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, ili pak na pravo zaključiti ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom na temelju Zakona o najmu stanova², te mogu li se ta izvedena prava smatrati „vlasništvom“ u smislu članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju.

Ponovio je svoju dobro utvrđenu praksu da se podnositelji mogu pozivati na povredu članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju samo ako se osporavana odluka odnosi na njihovo „vlasništvo“ u autonomnom konvencijskom smislu. Autonomni pojam vlasništva odnosi se na „postojeće vlasništvo“ ili imovinu, uključujući zahtjeve u odnosu na koje podnositelji mogu tvrditi da imaju barem „legitimno očekivanje“ da će biti ostvareni. Nasuprot tome, sama nada u priznanje vlasničkog prava ili uvjetni zahtjev koji je propao zbog neispunjenja zakonskih uvjeta ne mogu se smatrati „vlasništvom“ u smislu članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju ([Gratzinger i Gratzingerova protiv Republike Češke \(odl.\) \[VV\]](#), br. 39794/98, stavak 69., ECHR 2002-VII).

Primjenjujući navedenu praksu na predmet podnositeljice, Europski sud je utvrdio da je pravo podnositeljice da kupi stan predstavljalo „zahtjev“ a ne „postojeće vlasništvo“. Prema sudskoj praksi Vrhovnoga suda takav zahtjev smatra se ugašenim nakon isteka zakonskoga roka, a zakonski rok za podnošenje zahtjeva za otkup stana istekao je 31. prosinca 1995. Samo stanarsko pravo ukinuto je 5. studenog 1996. godine kad je stupio na snagu Zakon o najmu stanova, dakle prije nego je Konvencija stupila na snagu u Republici Hrvatskoj (5. studenoga 1997.). Niti podnositeljica niti njezin suprug nikada nisu podnijeli zahtjev za kupnju stana.

Posljedično, Europski sud je zaključio da podnositeljica u trenutku stupanja na snagu Konvencije u Republici Hrvatskoj nije mogla imati legitimno očekivanje da će kupiti predmetni stan. Slijedom navedenog, otkaz njezinog stanarskog prava nije mogao predstavljati miješanje u njezina vlasnička prava jer u trenutku kada je do miješanja došlo ona nije imala dostatan imovinski interes koji bi predstavljao „vlasništvo“ u smislu članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

U odnosu na mogućnost da nakon ukidanja stanarskog prava zaključi ugovor o najmu sa zaštićenom najamninom, Europski sud se pozvao na svoju ustaljenu praksu prema kojoj pravo stanovanja u određenoj nekretnini koja nije u vlasništvu podnositelja samo po sebi ne predstavlja „vlasništvo“ u smislu članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju ([Bunjevac protiv Slovenije \(odl.\)](#), br. 48775/09, od 19. siječnja 2006.).

Slijedom svega navedenog, Europski sud odbacio je zahtjev podnositeljice kao nespojiv *ratione materiae* s odredbama Konvencije.

Ovu analizu izradio je Ured zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava. Analiza ne predstavlja službeni dokument Europskog suda za ljudska prava te nije obvezujuća za taj Sud.

© 2026. Ured zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava

² Zakon o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/1996)