



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

DRUGI ODJEL

ODLUKA

Zahtjev br. 49817/19
Darijo UJHAZI i Igor UJHAZI
protiv Hrvatske

Europski sud za ljudska prava (Drugi odjel), zasjedajući 4. veljače 2025.
u odboru u sastavu:

Jovan Ilievski, *predsjednik*,

Péter Paczolay,

Davor Derenčinović, *suci*,

i Dorothee von Arnim, *zamjenica tajnika Odjela*,

uzimajući u obzir:

zahtjev (br. 49817/19) protiv Republike Hrvatske koji su 17. rujna 2019. Sudu podnijeli, na temelju članka 34. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Konvencija“), dvojica hrvatskih državljana, g. Darijo Ujhazi i g. Igor Ujhazi („podnositelji zahtjeva“), koji su rođeni 1975., odnosno 1968. godine, žive u Rovinju i Valpovu, te koje zastupa g. H. Krivić, odvjetnik u Osijeku;

odluku da se Vladu Republike Hrvatske („Vlada“), koju zastupa njezina zastupnica, gđa Š. Stažnik, obavijesti o prigovoru u vezi sa zaštitom prava vlasništva, te da se preostali dio zahtjeva proglasi nedopuštenim;

očitovanja stranaka;

nakon vijećanja odlučuje kako slijedi:

PREDMET SPORA

1. Zahtjev se odnosi na nemogućnost podnositelja zahtjeva da ponovno stupe u posjed i usele u kuću za koju tvrde da je u njihovom vlasništvu, a koja je bila u sustavu zaštićenog najma (vidi *Statileo protiv Hrvatske*, br. 12027/10, stavci 39.-56. i 123.-32., 10. srpnja 2014.), kao i na neodgovarajuću visinu zaštićene najamnine koju su imali pravo primati sukladno dotičnom sustavu na ime najma stana koji čini dio kuće.

2. Godine 1948. komunističke vlasti oduzele su prednici podnositelja zahtjeva, gđi E.U., kuću u Osijeku koja se sastoji od jednog stana.



INTERPRETA
prijevodi i sudski tumači



3. Kuća je potom bila u raznim oblicima javnog vlasništva, posebice društvenom vlasništvu. Tijekom 1960-ih godina izvjesni gospodin A.V. stekao je stanarsko pravo na stanu u kući.

4. Rješenjem od 9. studenoga 2009. nadležna upravna tijela u upravnom postupku radi povrata nacionalizirane imovine prenijela su vlasništvo nad kućom na podnositelje zahtjeva kao nasljednike E.U. A.V. i njegov sin M.V. imali su pravo nastaviti živjeti u stanu u kući kao zaštićeni najmoprimci.

5. Na temelju Zakona o najmu stanova, koji je bio na snazi u to vrijeme, takvi su najmoprimci uživali niz zaštitnih mjera, poput obveze najmodavca da s njima sklopi ugovor o najmu na neodređeno vrijeme, plaćanja zaštićene najamnine čiji je iznos utvrđivala Vlada, a koji je znatno niži od tržišne najamnine, te bolje zaštite u slučaju otkaza najma.

6. U travnju 2010. godine podnositelji zahtjeva uputili su poziv M.V.-u radi iseljenja iz stana. M.V. je odgovorio da, kao član domaćinstva pokojnog oca, ima pravo nastaviti živjeti u stanu kao zaštićeni najmoprimac. Stoga je pozvao podnositelje zahtjeva da s njim sklope ugovor o najmu sa zaštićenom najamninom.

A. Sporni postupak

7. Budući da podnositelji zahtjeva nisu odgovorili na M.V.-ov prijedlog za sklapanje ugovora o najmu sa zaštićenom najamninom, dana 13. kolovoza 2010. godine M.V. je podnio tužbu protiv podnositelja zahtjeva pred Općinskim sudom u Osijeku s ciljem donošenja presude kojom se zamjenjuje takav ugovor. Podnositelji zahtjeva podnijeli su protutužbu tražeći od suda da M.V.-u naloži iseljenje iz predmetnog stana te da im isplati do tada dospjelu tržišnu najmninu.

8. Presudom od 13. listopada 2014. Općinski sud presudio je u korist M.V.-a. Dana 3. veljače 2016. Županijski sud u Osijeku odbio je žalbu podnositelja zahtjeva i potvrdio prvostupanjsku presudu.

9. Dana 6. ožujka 2019. Ustavni sud odbio je ustavnu tužbu podnositelja zahtjeva, a 21. ožujka 2019. obavijestio je njihovog punomoćnika o svojoj odluci.

B. Daljnji razvoj događaja

10. Dana 28. svibnja 2018. M.V. je podnio tužbu protiv podnositelja zahtjeva Općinskom sudu u Osijeku tražeći da sud utvrdi da je građenjem stekao vlasništvo nad kućom o kojoj je riječ. Pozvao se na stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu, pravni institut koji dopušta stjecanje vlasništva izgradnjom zgrade na zemljištu koje ne pripada graditelju.

11. Presudom od 22. listopada 2021. Općinski sud presudio je u korist M.V.-a. Nakon ishođenja nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke, sud je utvrdio da su tijekom godina M.V. i njegov pokojni otac, uz odobrenje

lokalnih vlasti (koje su u to vrijeme imale određena kvazi-vlasnička prava na kući koja je bila u društvenom vlasništvu), izvršili toliko opsežne građevinske radove da su zapravo izgradili novu kuću umjesto stare. Postupajući u dobroj vjeri, M.V. i njegov otac time su postali vlasnici kuće po sili zakona najkasnije 2005. godine, kada su građevinski radovi bili dovršeni. To je nadalje značilo da nova kuća koju su izgradili nije bila istovjetna onoj koja je 1948. godine oduzeta predniku podnositelja zahtjeva, a čije je vlasništvo rješenjem od 9. studenoga 2009. godine preneseno na podnositelje zahtjeva (vidi stavke 2. i 4. ove odluke). Budući da u vrijeme donošenja navedenog rješenja stara kuća više nije postojala, to rješenje ne proizvodi učinke u pogledu vlasništva nad novom kućom koju su M.V. i njegov otac izgradili umjesto stare.

12. Dana 24. svibnja 2023. Županijski sud u Rijeci odbio je žalbu podnositelja zahtjeva i potvrdio prvostupanjsku presudu, koja je time postala pravomoćna sukladno domaćem pravu.

13. Protiv drugostupanjske presude podnositelji nisu podnijeli prijedlog za podnošenje revizije, niti ustavnu tužbu.

C. Prigovori

14. Pred Sudom su podnositelji zahtjeva prigovorili, na temelju članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju, da nisu mogli koristiti svoju kuću, niti naplaćivati odgovarajuću najamninu.

OCJENA SUDA

15. Vlada je tvrdila da podnositelji zahtjeva nisu iscrpili domaća pravna sredstva budući da nisu podnijeli tužbu radi naknade štete protiv države potražujući razliku između zaštićene najamnine i tržišne najamnine. Podredno, Vlada je tvrdila da je zahtjev bio preuranjen jer je, u vrijeme kada su podnijeli svoja očitovanja, drugi postupak još bio u tijeku (vidi stavke 10.-12. ove odluke).

16. Sud ponavlja da je pitanje primjenjivosti određenog članka Konvencije ili Protokola uz Konvenciju pitanje koje je u nadležnosti Suda *ratione materiae* i koje Sud mora ispitati po službenoj dužnosti (vidi, na primjer, *Grosam protiv Češke Republike* [VV], br. 19750/13, stavak 107., 1. lipnja 2023).

17. S tim u vezi Sud napominje da je, nakon što je tužena država obaviještena o zahtjevu i nakon razmjene očitovanja stranaka, donesena pravomoćna presuda kojom je M.V. utvrđen vlasnikom kuće o kojoj je riječ (vidi stavke 11.-12. ove odluke). Slijedom navedenog, podnositelji zahtjeva nisu vlasnici kuće i stana u kući, slijedom čega članak 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju nije primjenjiv u ovom predmetu.

ODLUKA UJHAZI protiv HRVATSKE

18. Iz navedenog slijedi da je ovaj zahtjev nedopušten jer je nespojiv *ratione materiae* s odredbama Konvencije u skladu s člankom 35. stavkom 3. točkom (a) Konvencije te da se mora odbaciti u skladu s člankom 35. stavkom 4. Konvencije.

19. U svjetlu tog zaključka, Sud ne smatra potrebnim odlučiti o prigovorima Vlade koji se odnose na nedopuštenost (vidi stavak 15. ove odluke).

Iz tih razloga Sud, jednoglasno;

proglašava zahtjev nedopuštenim.

Sastavljeno na engleskom jeziku i otpremljeno u pisanom obliku 6. ožujka 2025.

Dorothee von Arnim
zamjenica tajnika

Jovan Ilievski
predsjednik

