

© Ured zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava. Sva prava pridržana. Dopuštenje za ponovno objavljivanje ovog sažetka dano je isključivo u svrhu uključivanja u HUDOC bazu podataka Suda.

© Office of the Representative of the Republic of Croatia before the European Court of Human Rights. All rights reserved. Permission to re-publish this summary has been granted for the sole purpose of its inclusion in the Court's database HUDOC.

© Bureau de l'Agent de la République de Croatie devant la Cour européenne des droits de l'homme. Tous droits réservés. L'autorisation de republier ce résumé a été accordée dans le seul but de son inclusion dans la base de données HUDOC de la Cour.

SAŽETAK PRESUDE

PAŘÍZEK PROTIV ČEŠKE PRESUDA VIJEĆA OD 12. SIJEČNJA 2023. ZAHTJEV BR. 76286/14

*Povećanje najamnine nakon stambene reforme
ne predstavlja povredu čl. 1. Protokola br. 1 i čl. 6. st. 1. Konvencije*

ČINJENICE

Podnositelj zahtjeva, češki državljanin, je od 1995. živio u stanu za koji je plaćao mjesečnu najamninu u iznosu između otprilike 11 i 31 EUR, sukladno važećim propisima o kontroli najamnina. Zgrada u kojoj je podnositelj živio je prodana te je novi vlasnik podnio tužbu protiv podnositelja zahtjeva tražeći poništenje odredbe ugovora o najmu kojom je uređen iznos kontrolirane najamnine i povećanje iznosa najamnine. Obzirom da su prvostupanjski i drugostupanjski sud odbili njegov tužbeni zahtjev, a Vrhovni sud reviziju, novi vlasnik je podnio ustavnu tužbu Ustavnom sudu koji je poništio odluku Vrhovnog suda s obrazloženjem da je Ustavni sud već ranije proglasio neustavnima i ukinuo propise koji su uređivali sustav kontrole najamnine, te je na plenarnoj sjednici donio zaključak obvezujući za sve redovne sudove da u relevantnim postupcima određuju odgovarajuće najamnine, sukladno lokalnim uvjetima i bez diskriminacije. Nadalje, Ustavni sud je naveo da sustav kontrole najamnina mora biti; 1) zakonit, 2) u skladu s legitimnim ciljem te 3) proporcionalan. Istaknuo je da taj sustav nije bio zakonit, jer je Ustavni sud proglasio neustavnim i ukinuo propise iz područja kontrole najamnine. Sukladno odluci Ustavnog suda, Vrhovni sud je ukinuo presude nižih sudova i vratio predmet na ponovno odlučivanje. Nedugo nakon toga, podnositelj zahtjeva je postao vlasnikom stana, pa je (prijašnji) vlasnik preinačio svoj tužbeni zahtjev tražeći isplatu odgovarajuće najamnine za razdoblje do trenutka kada je podnositelj stekao vlasništvo. Nadležni sudovi su u konačnici usvojili njegov tužbeni zahtjev i naložili podnositelju zahtjeva da plati zaostalu najamninu za razdoblje od dana kada je prijašnji vlasnik podnio prvotni tužbeni zahtjev podnošenja prvotnog zahtjeva najmodavca pred sudom do dana kada je podnositelj stekao stan u vlasništvo. Podnositelj je podnio reviziju protiv drugostupanjske presude navodeći

da kriteriji koji su redovni sudovi trebali primjenjivati pri određivanju odgovarajuće najamnine nisu bili precizirani te da praksa Vrhovnog suda u tom pogledu nije bila dosljedna. Vrhovni sud je odbacio reviziju podnositelja zahtjeva, a Ustavni sud je odbio njegovu ustavnu tužbu.

PRIGOVORI

Podnositelj zahtjeva je naveo da su mu zbog povećanja iznosa mjesečne najamnine za stan na koji su se prvotno primjenjivale odredbe o kontroliranoj najamnini, te zbog činjenice da se domaći sudovi nisu osvrnuli na njegovu tvrdnju o nedosljednosti sudske prakse Vrhovnog suda u sličnim predmetima, povrijeđena prava iz čl. 1. Protokola br. 1 i čl. 6. st. 1. Konvencije.

OCJENA ESLJP-a

Članak 1. Protokola br. 1

ESLJP je naveo da se najam može smatrati vlasničkim interesom koji ulazi u zaštitu čl. 1. Protokola br. 1 (*Stretch protiv Ujedinjene Kraljevine*, br. 44277/98, st. 32.-35., 24. lipanj 2003.). Istaknuo je da miješanje u predmetu podnositelja predstavlja kontrolu uporabe vlasništva predviđenu drugim stavkom čl. 1. Protokola br. 1. Da bi miješanje bilo u skladu sa zahtjevima čl. 1. Protokola br. 1 ono mora biti zakonito, mora biti u skladu s općim interesom te mora ispunjavati uvjet proporcionalnosti, odnosno mora postići „pravednu ravnotežu“ između zahtjeva općeg interesa zajednice te zahtjeva zaštite temeljnih prava pojedinca.

(i) Zakonitost miješanja

ESLJP je naveo da pojam „zakon“ obuhvaća akte zakonodavne vlasti (propise)ali i sudsku praksu. U ranijem predmetu *R & L, s.r.o. i drugi protiv Češke*(br. 37926/05 i četiri druga, 3. srpanj 2014.) već je ocjenjivao zakonitost sustava kontrole najamnina u Češkoj, te je utvrdio da Češka nije pružila učinkovitu zaštitu vlasnicima stanova što je potvrđeno i od strane Ustavnog suda koji je dao uputu redovnim sudovima da donose odluke u predmetima koji se odnose na povećanje iznosa kontrolirane najamnine unatoč nedostatku zakona koji uređuju tu materiju (s obzirom da su proglašeni neustavnima).

ESLJP je utvrdio da su u predmetu podnositelja nacionalni sudovi postupali sukladno sudskoj praksi Ustavnog suda te su ispitali osnovanost zahtjeva vlasnika stana, unatoč nedostatku posebnog zakonodavstva. Dakle, ESLJP je smatrao da, u nedostatku posebnog zakonodavstva, sudska praksa Ustavnog suda predstavlja „zakon“ u kontekstu čl. 1. Protokola br. 1. Međutim, postavilo se pitanje ispunjava li sudska praksa uvjete jasnoće i predvidljivosti, unatoč činjenici da je dostupna javnosti. ESLJP je naveo da Ustavni sud nije odredio točnu metodu koju redovni sudovi trebaju primijeniti pri izračunu najamnine, ali je utvrdio da moraju uzeti u obzir lokalne uvjete, da trebaju izbjeći donošenje arbitrarnih odluka te da se odluke trebaju zasnivati na racionalnim argumentima uzimajući u obzir sve okolnosti predmeta te uvažavajući načela, rad

pravnih akademika i sudsku praksu koja je u skladu s Ustavom (*ibid.*, st. 106. i 136. Aneksa br. 2, 3. srpanj 2014.).

Obzirom na navedeno, ESLJP je zaključio da je miješanje u predmetu podnositelja zahtjeva bilo zakonito u okviru čl. 1. Protokola br. 1.

(ii) *Usklađenost miješanja s općim interesom*

ESLJP je naglasio da su državne vlasti, obzirom da bolje poznaju vlastito društvo i njegove potrebe, u boljem položaju od međunarodnog suda ocijeniti je li neko pitanje u javnom interesu. Prilikom provođenja socijalnih i ekonomskih politika zakonodavna vlast ima širu slobodu procjene, stoga će ESLJP poštovati odluku zakonodavne vlasti o tome što predstavlja opći interes, osim kada je očigledno da ta odluka nema razumno utemeljenje (*Berger-Krall i drugi protiv Slovenije*, br. 14717/04, čl. 192, 12. lipanj 2014.).

Slijedom toga, ESLJP se složio s ocjenom češkog Ustavnog suda da je miješanje u podnositeljevo pravo vlasništva, koje je bilo posljedica nedostatka zakonodavnog uređenja na području kontroliranih najamnina, imalo legitimni cilj, odnosno ukidanje diskriminacije protiv određene kategorije vlasnika nekretnina, a u svrhu ostvarenja njihovog prava na mirno uživanje vlasništva u skladu s čl. 1. Protokolom br. 1. (*R & L, s.r.o. i drugi protiv Češke*, br. 37926/05 i četiri druga, st. 90. Aneksa II., 3. srpanj 2014.).

(iii) *Proporcionalnost miješanja*

Kada je riječ o kontroli uporabe vlasništva (predviđenoj drugim odlomkom čl. 1. Protokola 1.), mora postojati proporcionalnost između primijenjenih mjera i cilja koji se želi postići. Ne može se smatrati da je postignuta ravnoteža između općeg interesa zajednice i zahtjeva temeljnih prava ako je određena osoba pogođena prekomjernim teretom.

Razmatrajući navode podnositelja, ESLJP se pozvao na relevantna načela iz svoje sudske prakse. U predmetu *Bittó i drugi protiv Slovačke* (br. 30255/09, 28. siječanj 2014.) ESLJP je utvrdio da uređenje, prema kojem su vlasnici stanova primali niske iznose najamnina, nije bilo u skladu sa zahtjevima čl. 1. Protokola br. 1, obzirom da je vlasnicima opterećenih nekretnina onemogućeno ostvariti dobit od najma ili pokriti troškove održavanja sporne nekretnine. ESLJP je istaknuo da država mora osigurati pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta koji se javljaju prilikom reforme sustava stambenog zbrinjavanja (*Hutten-Czapska protiv Poljske* [VV], br. 35014/97, st. 225, 19. lipanj 2006.).

Dok je u predmetu *Bittó i drugi* utvrdio da tužena država nije ostvarila pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta jer je taj teret bio neopravdano prebačen samo na najmodavce – vlasnike stanova, u ovom predmetu, ESLJP je morao ispitati je li takav teret bio prebačen na najmoprimce, kao što je podnositelj zahtjeva.

Obzirom da pitanje kontrole najamnina u Češkoj nije bilo zakonski uređeno u relevantno vrijeme (jer su ti propisi proglašeni neustavnima), najmoprimci su morali platiti najmninu po tržišnim cijenama, a koja je bila znatno viša nego najamnina koju su plaćali prethodnih godina, te su takvu najmninu neki najmoprimci jedva mogli podmiriti. ESLJP je prihvatio da su to bile nužne posljedice stambene reforme nakon pada komunističkog režima. Uzimajući u obzir situaciju podnositelja, ESLJP ističe da je on dugo vremena uživao povlaštenu tretman obzirom da nije morao plaćati najmninu po tržišnoj cijeni već je plaćao administrativno utvrđenu, neprofitnu najmninu. Štoviše, podnositelj zahtjeva nije dokazao da mu je najamnina određena po tržišnim cijenama predstavljala prekomjerni financijski teret. Uzimajući u obzir da je proces deregulacije kontrole najamnina započeo praksom češkog Ustavnog suda 2000., u trenutku kada je započet spor u predmetu podnositelja zahtjeva. Može se smatrati da je sudska praksa Ustavnog suda bila dobro utvrđena.

Obzirom na prethodno navedene tvrdnje, ESLJP je smatrao da tužena država nije premašila granice slobodne procjene prilikom raspodjele socijalnog i financijskog tereta nastalog provedbom stambene reforme.

Slijedom toga, ESLJP je jednoglasno utvrdio da nije došlo do povrede čl. 1. Protokola br. 1.

Članak 6. stavak 1.

ESLJP je istaknuo da sudske odluke moraju biti odgovarajuće obrazložene, što može ovisiti o prirodi same odluke te činjenicama pojedinog predmeta (*García Ruiz protiv Španjolske* [VV], br. 30544/96, st. 26., 21. siječanj 1999.).

Razvoj nacionalne sudske prakse nije sam po sebi protivan načelu pravilnog suđenja, jer nepostojanje dinamičnog i evolutivnog pristupa može spriječiti reforme i poboljšanja. Slijedom toga, razlike u sudskoj praksi između nacionalnih sudova ili unutar jednog suda, same po sebi, ne predstavljaju povredu Konvencije (*Nejdet Şahin i Perihan Şahin protiv Turske* [VV], br. 13279/05, st. 51. i 58., 20. listopada 2011.), ali važno je uspostaviti mehanizme koji će osigurati dosljednost i ujednačenost sudske prakse.

Nadalje, ESLJP je ponovio da je u nedostatku posebnog zakonodavstva, sudska praksa Ustavnog suda Češke ispunila zahtjeve dostupnosti javnosti, predvidljivosti i jasnoće da bi se mogla smatrati zakonom u okviru čl. 1. Protokola br. 1. Razvoj sudske prakse češkog Ustavnog suda, a posljedično i Vrhovnog suda, predstavljao je nužni ili čak neizbježni element uspješne provedbe deregulacije sustava kontroliranih najamnina.

Iako je ovakav pristup donošenju odluka nacionalnih sudova neuobičajen, sudovi svih razina primijenili su obvezujuća i postepeno razvijajuća pravna mišljenja Ustavnog suda te su donosili odluke utemeljene na utvrđenim činjenicama, uključujući mišljenja stručnjaka, naveli su razloge za pojedinačne odluke te su ih uskladili sa relevantnim načelima utvrđenima praksom ESLJP-a.

Sukladno navedenom, ESLJP je jednoglasno utvrdio da nije došlo do povrede čl. 6. st. 1. Konvencije.