

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

© Office of the Agent of the Republic of Croatia before the European Court of Human Rights. All rights reserved. Permission to re-publish this translation 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 re-publier cette traduction a été accordée dans le seul but de son inclusion dans la base de données HUDOC de la Cour

TREĆI ODJEL

PREDMET BITTÓ I DRUGI protiv SLOVAČKE

(Zahtjev br. 30255/09)

PRESUDA

(Osnovanost)

*Ova je presuda ispravljena 12. ožujka 2014.
u skladu s pravilom 81. Poslovnika Suda.*

STRASBOURG

28. siječnja 2014.

KONAČNA
28. travnja 2014.

Ova je presuda postala konačna temeljem članka 44. stavka 2. Konvencije. Može biti podvrgnuta uredničkim izmjenama.

U predmetu Bittó i drugi protiv Slovačke,

Europski sud za ljudska prava (Treći odjel), zasjedajući u Vijeću u sastavu:

Josep Casadevall, *predsjednik*,

Alvina Gyulumyan,

Ján Šikuta,

Luis López Guerra,

Nona Tsotsoria,

Johannes Silvis,

Valeriu Grițco, *suci*,

i Santiago Quesada, *tajnik Odjela*,

nakon vijećanja zatvorenog za javnost 7. siječnja 2014.

donosi sljedeću presudu koja je usvojena ovog datuma:

POSTUPAK

1. Postupak u ovome predmetu pokrenut je na temelju zahtjeva (br. 30255/09) protiv Republike Slovačke koji je dvadeset i jedan slovački državljanin podnio Sudu na temelju članka 34. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (Konvencija) dana 28. svibnja 2009. godine. Dana 16. siječnja 2011. godine preminula je jedna podnositeljica zahtjeva, gđa H. Vojtášová (vidjeti točku 17. Priloga 1.). Njezin sin i jedini nasljednik, g. B. Vojtáš (vidjeti točku 18. Priloga 1.), izrazio je želju da nastavi postupak umjesto svoje pokojne majke.

2. Podnositelje zahtjeva zastupao je g. J. Brichta, odvjetnik iz Bratislave, i g. M. Siman iz ureda EL Partners s.r.o. iz Bratislave. Vladu Republike Slovačke (Vlada) zastupala je njezina zastupnica, gđa M. Pirošíková.

3. Podnositelji zahtjeva prigovorili su na temelju članka 1. Protokola br. 1, tumačenog posebno i u vezi s člankom 14. Konvencije, da su odredbe kojima se uređuje zaštićena najamnina ograničile njihovo pravo na mirno uživanje vlasništva.

4. Odlukom od 4. siječnja 2012. godine Sud je proglasio zahtjev djelomično dopuštenim.

5. Podnositelji zahtjeva i Vlada podnijeli su pisana očitovanja (pravilo 59. stavak 1.) o osnovanosti. Budući da je Vijeće nakon savjetovanja sa strankama odlučilo da nije potrebno održati raspravu o osnovanosti (pravilo 59. stavak 3. *in fine*), stranke su međusobno odgovorile na očitavanja pisanim putem.

ČINJENICE

I. OKOLNOSTI PREDMETA

6. Osobno podaci podnositelja zahtjeva navedeni su u Prilogu 1.

A. Kontekst zaštićene najamnine

7. Nakon što je 1948. godine u bivšoj Čehoslovačkoj uveden komunistički režim, stambena politika temeljila se na doktrini čiji je cilj bio ograničavanje i ukidanje privatnog vlasništva.

8. Neke su stambene zgrade konfiscirane, a neki su vlasnici stambenih zgrada prisiljeni na prijenos vlasništva na državu uz nikakvu ili neodgovarajuću naknadu. Tim je vlasnicima, koji nisu službeno lišeni vlasništva nad stambenim objektima, ograničeno ostvarivanje njihovog prava vlasništva.

9. Najam stanova u stambenim zgradama zamijenjen je „pravom trajnog korištenja”.

10. Prema Zakonu o upravljanju stanovima iz 1964. godine, koji je bio na snazi do 1. siječnja 1992. godine, vlasti su imale pravo odlučivati o pravu korištenja stanova. Iznosi koje su korisnici morali plaćati bili su uređeni posebnim propisima. Dana 1. siječnja 1992. godine „pravo trajnog korištenja” pretvoreno je u najam sa zaštićenom najamninom.

11. Nakon 1991. godine neke su stambene zgrade vraćene njihovim prijašnjim vlasnicima, no najmoprincipi koji su stanovali u stanovima u tim zgradama većinom su plaćali zaštićenu najamninu.

12. Prema mjerodavnom pravu (pojediniosti vidjeti u nastavku pod „Mjerodavno domaće pravo i praksa”) vlasnici stambenih zgrada u položaju sličnom onome podnositelja zahtjeva u ovom slučaju morali su prihvatiti činjenicu da u svim ili nekim njihovim stanovima stanuju najmoprincipi, a da im ne smiju naplaćivati najamninu veću od maksimalnog iznosa koji je propisala država („sustav zaštićene najamnine”). Unatoč uzastopnim povećanjima maksimalnog iznosa najamnine koji kućevlasnici u ovom položaju imaju zakonsko pravo naplatiti, taj je iznos ostao ispod iznosa najamnine koji se može naplatiti za najam sličnih stambenih objekata po načelima slobodnog tržišta.

13. U situaciji sličnoj onoj podnositelja zahtjeva vlasnici stambenih zgrada praktički nisu imali nikakvo sredstvo za otkaz najma i izbacivanje najmoprincipa iz stana, bez da se pritom najmoprincipima ne osigura „zamjensko stanovanje”. Nadalje, vlasnicima nije dopušten prijenos vlasništva stana kojeg pojedinac iznajmljuje bilo kojoj trećoj osobi koja nije najmoprincip.

14. Vlada Republike Slovačke bavila se problemom zaštićene najamnine u više navrata kao što je opisano u nastavku.

15. Dokumenti Ministarstva graditeljstva i regionalnog razvoja upućuju na to da su do 20. siječnja 2009. godine najmoprimci podnijeli obrasce za prijavu za 923 stana obuhvaćena zaštićenom najamninom. U tim je stanovima stanovalo 2.311 osoba, a njihova je prosječna površina bila 71,38 metara kvadratnih. Dokumenti upućuju na to da je bilo predviđeno da se u sklopu planirane reforme dotičnim osobama osigura zamjenski smještaj pod uvjetom da je to opravdano njihovom socijalnom situacijom. U stanovima u Bratislavi živjelo je 76,5 % najmoprimaca koji su pod tim uvjetima prijavljeni.

16. Temeljem tih podataka vlasti su procijenile da je sustavom zaštićene najamnine obuhvaćeno otprilike 1.000 stanova, odnosno 0,24 % iznajmljenih stanova u zgradama koje su postojale 1991. godine i 0,06 % naseljenih stambenih objekata koji su bili dostupni u Slovačkoj 2001. godine.

B. Posebne okolnosti u predmetima podnositelja zahtjeva

17. Podnositelji zahtjeva vlasnici su ili suvlasnici stambenih zgrada u Bratislavi i Trnavi koje jesu ili su bile obuhvaćene sustavom zaštićene najamnine (dodatne pojedinosti navedene su u Prilogu 2.). Pravo vlasništva nad stanovima stekli su na različite načine: povratom, darivanjem ili nasljeđivanjem od rođaka kojima su stanovi vraćeni početkom 1990-ih. U dva su slučaja podnositelji zahtjeva kupili dodatne vlasničke udjele od drugog suvlasnika, grada Bratislave. Godine 2005. g. Dobšovič i gđa Dobšovičová (podnositelji zahtjeva navedeni pod točkama 6. i 7. Priloga 1.) kupili su stanove od fizičkih osoba. Većina ostalih podnositelja zahtjeva stekla je vlasništvo tijekom 1990-ih.

U međuvremenu se na nekoliko predmetnih stanova prestao primjenjivati sustav zaštićene najamnine.

18. Podnositelji zahtjeva tvrdili su da je iznos najamnine koji imaju ili su imali pravo naplatiti za najam svoje imovine znatno niži od troškova održavanja njihovih zgrada i nerazmjerno nizak u odnosu na slične stanove koji nisu obuhvaćeni sustavom zaštićene najamnine.

19. Stranke su dostavile sljedeće informacije o utjecaju sustava zaštićene najamnine na podnositelje zahtjeva.

1. Dokumenti koje su podnijeli podnositelji zahtjeva

20. Podnositelji zahtjeva istaknuli su najprije kao primjer da je zaštićena najamnina za stan površine 72,56 metara kvadratnih mjesečno iznosila 71,50 eura (EUR), odnosno 0,99 EUR po metru kvadratnom. Međutim, mjesečna slobodno ugovorena najamnina za takav stan iznosila je otprilike 830 eura (EUR), odnosno 11,40 eura (EUR) po metru kvadratnom.

21. Podnositelji zahtjeva nadalje su se pozvali na mišljenje vještaka koje je 19. srpnja 2010. izrađeno na njihov zahtjev. U njemu se prikazuje razlika

između slobodno ugovorene najamnine i zaštićene najamnine za stambenu zgradu koja se nalazi na adresi Trenčianska ul. u dijelu Bratislave Nivy u razdoblju od 1993. do 2010. godine (za više pojedinosti vidjeti Prilog 3.).

22. Nakon odluke Suda o dopuštenosti zahtjeva podnositelji zahtjeva podnijeli su opsežna mišljenja vještaka o svojoj imovini.

23. Mišljenje vještaka I. br. 51/2012 od 26. travnja 2012. godine, na koji su se podnositelji zahtjeva pozvali kao primjer, odnosi se na stambenu zgradu u kojoj je pet od ukupno osam stanova obuhvaćeno kontrolom najamnine. Nalazila se na adresi Tallerova ul. u Bratislavi u četvrti Staré Mesto, a nekoliko podnositelja zahtjeva suvlasnici su dotičnih stanova (vidjeti također Prilog 4.). Mišljenje upućuje na to da je mjerodavno pravo propisivalo zaštićenu najamninu koja je u prosjeku iznosila 0,69 % nabavne vrijednosti stana u 1994. godini. Taj je omjer bio 0,79 % 2001. godine i 1,96 % 2011. godine.

24. Prema mišljenju vještaka br. 51/2012 zaštićena je najamnina iznosila 2,2 % slobodno ugovorene najamnine u 1993. godini. U prosjeku je 2002. godine iznosila 4,5 % slobodno ugovorene najamnine, a 2011. godine prosječna zaštićena najamnina iznosila je 14,3 % slobodno ugovorene najamnine. Podnositelji zahtjeva tvrdili su da su ostala mišljenja o njihovoj imovini sukladna s tim zaključkom. Prethodno navedeno mišljenje sadrži sljedeću procjenu vrijednosti predmetnih stanova za razdoblje od 1. siječnja do 31. ožujka 2012. godine:

Br. stana	Mjesečna tržišna najamnina EUR/m ²	Mjesečna zaštićena najamnina EUR/m ²	Postotak zaštićene/tržišne najamnine
1	8,28	1,58	19 %
2		N/D za 2012.	
5	8,28	1,55	18,7 %
6	7,92	1,11	14 %
7	8,16	1,12	13,7 %

25. U pogledu troškova održavanja imovine podnositelji zahtjeva tvrdili su da većina njih nema dovoljno sredstva za obnavljanje i održavanje zgrada zbog niskih prihoda ostvarenih u sklopu sustava zaštićene najamnine. Pozvali su se na mišljenja vještaka koji su utvrdili „troškovno utemeljenu najamninu” za zgrade u njihovu vlasništvu, točnije najamninu izračunatu na temelju trenutne tehničke vrijednosti zgrada i troškova potrebnih za njihovo redovito i odgovarajuće održavanje pri čemu se uzelo u obzir postepeno trošenje i propadanje zgrada. Prema mišljenju vještaka

br. 51/2012 zaštićena je najamnina iznosila 3,3 % „troškovno utemeljene najamnine” u 1993. godini. U prosjeku je 2002. godine iznosila 5,3 % „troškovno utemeljene najamnine”, a 2011. godine prosječna zaštićena najamnina iznosila je 26,4 % „troškovno utemeljene najamnine”.

26. S obzirom na zaključke vještaka podnositelji zahtjeva tvrdili su da im je nanesena materijalna šteta zbog primjene sustava zaštićene najamnine na njihovu imovinu. Ona je utvrđena kao razlika između slobodno ugovorene najamnine za slične stambene zgrade i zaštićene najamnine koju su podnositelji zahtjeva imali pravo naplatiti tijekom razdoblja trajanja vlasništva i primjene sustava zaštićene najamnine. Pojedinačna šteta svakog podnositelja zahtjeva za koju oni tvrde da su je pretrpjeli navedena je u Prilogu 5.

2. Dokumenti koje je podnijela Vlada

27. Vlada je najprije podnijela mišljenje drugog vještaka sastavljeno 2010. godine prema kojem je prosječna slobodno ugovorena najamnina za stanove usporediva s onima podnositelja zahtjeva u četvrti Staré Mesto u Bratislavi iznosila između 6,13 eura (EUR) i 6,48 eura (EUR) po metru kvadratnom. U istom je razdoblju u širem centru Trnave slobodno ugovorena najamnina iznosila između 3,37 eura (EUR) i 3,87 eura (EUR) po kvadratnom metru.

28. Kao odgovor na podrobna mišljenja vještaka koji su podnijeli podnositelji zahtjeva Vlada je prvo podnijela mišljenje Zavoda za forenzično inženjerstvo iz Žiline. U njemu se ukazalo na pogreške u nekoliko mišljenja vještaka, osporavale su se metode kojima su se koristili vještaci i njihova sposobnost za utvrđivanje dobiti koju su izgubili podnositelji zahtjeva. Iskazano je mišljenje da je najprikladnija metoda za utvrđivanje štete koju su pretrpjeli podnositelji zahtjeva bila izravna usporedba sa stambenim zgradama koje nisu obuhvaćene sustavom zaštićene najamnine.

29. Vlada je zatim podnijela mišljenje koje je 15. studenoga 2012. godine sastavio Zavod za forenzično inženjerstvo iz Žiline. U njemu je navedeno da je nedostatak statističkih podataka za cjelokupno razdoblje trajanja kontrole najamnine spriječio objektivno utvrđivanje izgubljene dobiti vlasnika stanova. Stoga je za utvrđivanje odgovarajuće naknade za podnositelje zahtjeva bila prikladna metodologija slična onoj za utvrđivanje naknade za trpljenje služnosti na nekretnini. U mišljenju se upućuje, među ostalim podacima, na činjenicu da je prema propisima važećima između 1964. godine i kraja lipnja 1992. godine najamnina trosobnog stana iznosila 0,08 eura (EUR) po metru kvadratnom. Od 1. srpnja 1992. primjenjivalo se povećanje od 100 %.

30. U mišljenju je usporedbom utvrđeno da je 2012. godine mjesečna tržišna najamna vrijednost stanova u Bratislavi iznosila između 4,71 eura (EUR) i 5,91 eura (EUR) po metru kvadratnom ovisno o lokaciji, broju soba

i opremljenosti. Za jednosobne/dvosobne stanove u Trnavi iznosila je 4,51/4,52 eura (EUR).

Istodobno je u većini slučajeva najamna vrijednost stanova podnositelja zahtjeva u sklopu sustava zaštićene najamnine iznosila između 1,20 eura (EUR) i 1,60 eura (EUR) uz ekstremne i iznimne vrijednosti od 0,45 eura (EUR) i 2,21 eura (EUR) u Bratislavi. U Trnavi je zaštićena najamnina stanova podnositelja zahtjeva iznosila između 1,24 eura (EUR) i 1,60 eura (EUR) u 2012. godini. Prilikom utvrđivanja najamne vrijednosti stanova podnositelja zahtjeva u 2012. godini primjenjivalo se povećanje od 40 % (kako propisuje Zakon br. 260/2011 u 2011. i 2012. godini).

Mjerodavni podaci navedeni su u Prilogu 4. (stupcima A – F).

31. Prema mišljenju vještaka odgovarajuća naknada koju je moguće isplatiti podnositeljima zahtjeva trebala bi se izračunati kao razlika između mjesečnog neto prihoda (dobiti) koji su oni mogli ostvariti iznajmljivanjem svojih stanova u sklopu sustava zaštićene najamnine i mjesečnog neto prihoda (dobiti) koja se može ostvariti iznajmljivanjem usporedivih stanova po tržišnoj cijeni. Izračun se temelji na (i) tehničkoj vrijednosti stanova u 2012. godini, (ii) njihovoj najamnoj vrijednosti (na slobodnom tržištu i u sklopu sustava zaštićene najamnine) u 2012. godini, (iii) trajanju primjene sustava zaštićene najamnine, (iv) vlasničkom udjelu pojedinih podnositelja zahtjeva i (v) najnižoj kamatnoj stopi Europske središnje banke.

Iznosi naknade na koje pojedini podnositelji zahtjeva imaju pravo u skladu s prethodno opisanom metodom izračuna za razdoblje obuhvaćeno mišljenjem navedeni su u Prilogu 4. (stupcu G).

II. MJERODAVNO DOMAĆE PRAVO I PRAKSA

A. Ustav

32. Na temelju članka 20. stavka 1. pravo vlasništva svih osoba ima jednaki pravni sadržaj i uživa istu zaštitu.

B. Građanski zakonik

33. Člankom 124. jamče se ista prava i obveze svim vlasnicima. Svim vlasnicima omogućuje se jednaka pravna zaštita.

34. Odredbe o najmu stanova navedene su u člancima od 685. do 716. Građanskog zakonika.

35. Na temelju članka 687. najmodavac je obvezan najmoprimcu staviti na raspolaganje stan koji je u dobrom stanju za normalno korištenje i osigurati najmoprimcu potpuno i nesmetano uživanje prava povezanih s korištenjem stana.

36. Člankom 696. stavkom 1. propisano je, među ostalim, da se posebnim zakonskim propisima uređuju metoda izračuna najamnine, troškovi održavanja povezani s korištenjem stana, način plaćanja najamnine i troškova održavanja, te uvjeti pod kojima najmodavac ima pravo na jednostrano povećanje najamnine i troškova održavanja te izmjenu drugih uvjeta najma.

37. Prema članku 706. nakon smrti najmoprimca pravo na najam prenosi se na rođake najmoprimca ako oni mogu dokazati da su živjeli s najmoprimcem u zajedničkom kućanstvu na dan njegove ili njezine smrti te da ne posjeduju vlastiti stan. Isto pravo uživaju i osobe koje su se brinule o zajedničkom kućanstvu i živjele s najmoprimcem u zajedničkom kućanstvu najmanje tri godine te ne posjeduju vlastiti stan.

38. Člankom 707. stavkom 1. daje se pravo nadživjelom bračnom drugu da postane isključivi najmoprimac zajednički unajmljenog stana nakon smrti bračnog druga.

39. Odredbe iz članka 706. i članka 707. stavka 1. također se primjenjuju kada najmoprimac trajno napusti zajedničko kućanstvo.

40. Na temelju članka 871. stavka 1., koji je stupio na snagu 1. siječnja 1992. godine, „pravo trajnog korištenja” stanova i drugih objekata prema zakonu koji je prethodno bio na snazi i još uvijek važeći na taj dan pretvoreno je u najam uz zaštićenu najamninu.

C. Zakon o vlasništvu stanova (i drugih objekata) (Zakon br. 182/1993)

41. Člankom 16. stavkom 1. uređuje se prijenos vlasništva stana. Kada stan unajmljuje pojedinac, najmodavac može prenijeti vlasništvo tog stana isključivo na najmoprimca osim ako je pravo na najam stana ugovoreno na određeno razdoblje. Ta odredba ne utječe na pravo prvokupa suvlasnika.

D. Zakon o cijenama iz 1996. (Zakon br. 18/1996)

42. Opće je pravilo da se cijena dobara, uključujući iznos najamnine, određuje na temelju ugovora između prodavača i kupca (članci 1. – 3.).

43. Dio treći Zakona o cijenama iz 1996. godine omogućuje državi poduzimanje mjera kao odgovor na neželjena kretanja cijena. One uključuju regulaciju cijena i zabranu ugovaranja neprikladnih cijena.

44. Na temelju članka 4. točke a) (prije članka 4.) regulacija cijena dopuštena je kada, među ostalim, dođe do izvanredne situacije na tržištu, kada postoji prijetnja na tržištu kao posljedica nedovoljno razvijenog konkurentnog okruženja ili kada je to potrebno radi zaštite potrošača ili nekog drugog javnog interesa.

45. Regulacija cijena može se postići utvrđivanjem cijena od strane vlasti, postavljanjem uvjeta za sporazum o cijenama ili kombinacijom tih dviju metoda (članak 5.).

46. Članak 8., koji je stupio na snagu 1. studenoga 2008. godine propisuje da vlasti prilikom regulacije cijena moraju uzeti u obzir opravdane troškove i odgovarajuću dobit.

47. Na temelju članka 20. stavaka 1. i 2. Ministarstvo financija određuje uvjete za regulaciju cijena i odlučuje o povezanim pitanjima. Ministarstvo graditeljstva i regionalnog razvoja bilo je ovlašteno za regulaciju najamnine do 1. ožujka 2005. godine. Opseg regulacije utvrđuje se opće obvezujućom pravnom normom (članak 11.).

48. Zakonom br. 68/2005 od 3. veljače 2005. godine uveden je niz izmjena i dopuna Zakona o cijenama iz 1996. godine. Člankom 1. stavkom 12. Zakona br. 68/2005 ukinut je Pravilnik iz 2003. godine (vidjeti u nastavku). Zakon br. 68/2005 stupio je na snagu 1. ožujka 2005. godine osim članka 1. stavka 12. koji je stupio na snagu 1. srpnja 2007. godine.

49. Dodatna je izmjena i dopuna Zakona o cijenama iz 1996. uvedena Zakonom br. 200/2007 od 29. ožujka 2009. godine, a stupila je na snagu 1. srpnja 2007. godine. Temeljem te izmjene datum prestanka važenja Pravilnika iz 2003. godine odgođen je do 31. prosinca 2008. godine.

E. Zakon br. 260/2011

50. Dana 15. rujna 2011. godine stupio je na snagu Zakon o otkazu i zaključivanju najma (određenih stanova) (Zakon br. 260/2011). Zakon je za cilj imao uklanjanje ograničenja najamnina za pojedinačne vlasnike.

51. Njegove su odredbe primjenjive osobito na stanove pojedinaca čija je najmnina do tada bila regulirana. U tim su slučajevima najmodavci imali pravo na davanje obavijesti o otkazu ugovora o najmu do 31. ožujka 2012. Takav otkaz najma stupa na snagu nakon isteka dvanaestomjesečnog otkaznog roka. Međutim, ako je najmoprimac u teškoj financijskoj situaciji, on ili ona mogu nastaviti koristiti stan uz zaštićenu najmninu čak i nakon isteka otkaznog roka sve dok se ne sklopi novi ugovor o najmu s gradom. Nadalje, Zakonom br. 260/2011 najmodavcima se daje pravo na povećanje najmnine od 20 % jednom godišnje do 2015. godine.

52. Gradovi su obvezni osobama u teškoj financijskoj situaciji osigurati gradski stan uz zaštićenu najmninu. Ako grad u danom slučaju ne ispuni tu svoju obvezu do 31. prosinca 2016. godine, najmodavac može potraživati razliku između slobodno ugovorene i zaštićene najmnine.

F. Zakon o državnom fondu za stambeni razvoj iz 2013.

53. Zakonom br. 150/2013 izmjenjuju se i dopunjuju raniji propisi o Državnom fondu za stambeni razvoj. Stupa na snagu 1. siječnja 2014.

godine. Njime se, među ostalim, s obzirom na Zakon br. 260/2011, vlasnicima kuća ili stanova koji su vraćeni prvobitnim vlasnicima omogućuje da se prijave za povlašteni kredit za potrebe modernizacije takvih zgrada.

G. Podzakonske pravne norme kojima se uređuje najamnina

54. Uredba br. 60/1964 Središnjeg tijela za razvoj lokalnog gospodarstva o plaćanju korištenja stanova i povezanih usluga bila je na snazi od 1964. godine do kraja 1999. godine. Njom su stanovi podijeljeni u četiri kategorije prema njihovom stanju i utvrđena je godišnja cijena za njihovo korištenje.

55. Dana 12. ožujka 1996. godine Ministarstvo financija donijelo je Uredbe br. 87/1996 o provedbi Zakona o cijenama iz 1996. godine. Oni su stupili na snagu 1. travnja 1996. godine. Prema Uredbama 3(1) i 3(2) u kontekstu regulacije cijena moraju se uzeti u obzir gospodarski opravdani troškovi i odgovarajuća dobit.

56. Godine 1992., 2000. i 2001. te 1. ožujka 2003. godine Ministarstvo financija donijelo je četiri instrumenta sekundarnog prava kojima se omogućuje povećanje zaštićene najamnine za 100 %, 70 %, 45 % odnosno 95 %.

57. Dana 22. prosinca 2003. godine Ministarstvo graditeljstva i regionalnog razvoja donijelo je Pravilnik iz 2003. (Pravilnik (*výnos*) br. V-1/2003 o kontroli najamnine za najam stanova). Njime se određuje maksimalni dopušteni iznos najamnine za stan u skladu s njegovom površinom i kategorijom neovisno o njegovoj lokaciji. Pravilnik je prestao je važiti 1. svibnja 2008. godine.

58. Dana 23. travnja 2008. godine Ministarstvo financija donijelo je Mjeru (*opatrenie*) br. 01/R/2008 o kontroli najamnine za stanove uvažavajući članke od 11. do 20. Zakona o cijenama iz 1996. godine). Mjera je stupila na snagu 1. svibnja 2008. godine.

59. Slično kao prethodnim odredbama, ovom se mjerom utvrđuje maksimalni iznos najamnine po metru kvadratnom prostora i pomoćnih prostorija prikladnih za stanovanje (članak 1.). Povećanje ili smanjenje moguće je ovisno o opremljenosti. Za stanove izgrađene javnim financiranjem nakon 1. veljače 2001. godine maksimalna najamnina iznosi 5 % njihove nabavne vrijednosti (članak 2. stavak 1.).

60. Člankom 3. omogućuje se povećanje maksimalne najamnine za 15 % u zgradama izgrađenima bez javnog financiranja ili onima koje su vlasnicima ili njihovim nasljednicima vraćene kao naknada štete za prošlu nepravdu.

61. Na temelju članka 4. kontrola najamnine ne primjenjuje se, među ostalim, na prazne stanove u zgradama izgrađenima bez javnog financiranja ili zgradama koje su vraćene vlasnicima kao naknada štete zbog ranije nepravde, isključujući slučajeve koji se odnose na prijenos najma ili

zamjenu stanova (članci od 706. do 708. Građanskog zakonika). Slično tome, zaštićena najamnina ne primjenjuje se na zgrade izgrađene bez javnog financiranja, a čija je gradnja službeno završena nakon 1. veljače 2001.

62. Konačno, člankom 5. Mjere ukida se Pravilnik iz 2003. godine.

63. Dana 25. rujna 2008. godine Ministarstvo financija donijelo je Mjeru br. 02/R/2008 o izmjenama i dopunama prethodne Mjere od 23. travnja 2008. o kontroli najamnine. Ta je mjera stupila je na snagu 1. listopada 2008. godine. Njome se ne mijenja dopušteni iznos najamnine već se određuju uvjeti pod kojima se takva najamnina može naplatiti nakon 31. prosinca 2011. godine.

64. Točnije, novouveden članak 4. točka a) stavak 1. osigurava nastavak primjene sustava zaštićene najamnine nakon prethodno navedenog datuma pod uvjetom da dana 1. listopada 2008. godine (i) najmoprimci ili osobe koje s njima dijele kućanstvo nisu vlasnici ili suvlasnici usporedivog stana ili nekretnine prikladne za stanovanje koji se nalaze u istom gradu ili unutar 50 kilometara od granica grada, (ii) najmodavac i najmoprimac nisu sklopili drugačiji ugovor o najmu prije 1. siječnja 2012. godine, te (iii) su predmetni najmoprimci podnijeli zahtjev za prijavu Ministarstvu graditeljstva i regionalnog razvoja prije 31. prosinca 2008. godine.

H. Vladine politike i urbanistički dokumenti

65. Vladinim planom, sastavljenim 1994. godine, o stambenoj politici i gradnji stanova u razdoblju između 1994. i 2000. godine predviđeno je povećanje najamnine za stanove u vlasništvu pojedinaca s ciljem pokrivanja troškova vlasnika od 1. siječnja 1995. godine. Nadalje je predviđeno uvođenje iznosa najamnine koji se temelje na tržišnim cijenama od 1. siječnja 1996. godine.

66. Vladin Program iz studenoga 2002. upućivao je na to da će Vlada poduzeti mjere za deregulaciju najamnine prije predviđenog pristupanja Slovačke Europskoj uniji. Sve naredne regulatorne mjere trebale su biti isključivo povezane sa stvarnim povećanjem troškova.

67. Daljnjim planovima o stambenoj politici i gradnji stanova, sastavljenima 2000. i 2005. godine, također se predviđalo uvođenje slobodno ugovorene najamnine u privatni sektor. Trebao se povećati stambeni kapacitet gradskih stanova kako bi se mogao osigurati zamjenski smještaj osobama slabog imovinskog stanja koje bi pogodila takva liberalizacija najamnine.

68. Potreba za ukidanjem kontrole najamnine potvrđena je u najnovijem planu iz 2010. godine kojim je obuhvaćeno razdoblje do 2015. godine. U dokumentu se navodi da je iznajmljivanje stambenih objekata u privatnom sektoru nerazvijeno, osobito zbog ranijeg sustava zaštićene najamnine i prekomjerne zaštite najmoprimaca.

69. Odlukom br. 357/2008 Ministarstvu graditeljstva i regionalnog razvoja naloženo je da pripremi plan za rješavanje odnosa između najmodavaca i najmoprimaca za stanove obuhvaćene kontrolom najamnine. Plan je odobren 16. rujna 2009. godine (odluka br. 640/2009). Tom je odlukom nadležnim ministrima naloženo da do 31. prosinca 2010. godine pripreme Nacrte zakona o raskidu i rješavanju određenih odnosa između najmodavca i najmoprimca te o zaštićenoj najamnini u javnom sektoru, kao i propise o naknadama za stanarinu, kako bi se predmetnim najmoprimcima osigurao zamjenski stambeni smještaj te kako bi se utvrdio opseg, uvjeti i način njegova stjecanja. Usto se predviđala strukturalna naknada za vlasnike stambenih zgrada.

70. Slijedom toga, ministar graditeljstva i regionalnog razvoja zatražio je od gradonačelnika Bratislave da utvrdi koja su zemljišne čestice prikladne za gradnju zamjenskih stambenih objekata za osobe u potrebi.

I. Postupak pred Ustavnim sudom

71. Državni je odvjetnik u zahtjevu podnesenom Ustavnom sudu dana 29. ožujka 2007. godine osporavao, među ostalim, ustavnost Pravilnika iz 2003. godine. U zahtjevu je iznesen stav da se Zakonom o cijenama iz 1996. godine Ministarstvu graditeljstva i regionalnog razvoja nije dalo pravo na donošenje pravilnika o zaštićenoj najamnini, da je Pravilnik bio diskriminirajući i ograničavao prava vlasnika stanova, da je upitno je li takvo ograničenje bilo u javnom interesu i potrebno, te da je Pravilnik trebao prestati važiti 1. ožujka 2005. godine. Također je kritiziran nedostatak naknade za najmodavce obuhvaćene sustavom zaštićene najamnine. Dana 7. lipnja 2007. godine državni je odvjetnik dopunio zahtjev dodatnim osporavanjem Zakona br. 200/2007 o izmjenama i dopunama Zakona o cijenama iz 1996. godine.

72. Dana 8. travnja 2009. godine Ustavni je sud obustavio postupak bez meritornog razmatranja zbog povlačenja zahtjeva. Napomenuo je da je Zakon o cijenama iz 1996. godine izmijenjen i dopunjen te da je Pravilnik iz 2003. godine prestao važiti.

PRAVO

I. *LOCUS STANDI* SINA POKOJNE PODNOSITELJICE ZAHTJEVA

73. Dana 16. siječnja 2011. godine preminula je podnositeljica zahtjeva gđa H. Vojtášová. Njezin sin i jedini nasljednik, g. B. Vojtáš, koji je također podnio zahtjev u pogledu imovine koju je posjedovao u suvlasništvu s majkom, izrazio je želju da nastavi postupak umjesto svoje pokojne majke.

74. Sud primjećuje da se predmetni zahtjev odnosi na imovinsko pravo koje se u načelu može prenijeti na zakonitog nasljednika preminule osobe. G. B. Vojtáš bio je suvlasnik predmetnih stanova i naslijedio je vlasnički udio preminule podnositeljice zahtjeva. Sud smatra da se u takvim okolnostima on ima pravo nastaviti postupak umjesto svoje majke (vidjeti *Sharenok protiv Ukrajine*, br. 35087/02, stavak 12., 22. veljače 2005.).

II. POŠTOVANJE ŠESTOMJESEČNOG ROKA

75. Na temelju članka 35. stavka 1. Konvencije Sud se može baviti isključivo predmetom „unutar razdoblja od šest mjeseci od dana donošenja konačne odluke”. Kada navodna povreda predstavlja trajnu situaciju protiv koje nije dostupno domaće pravno sredstvo, kao što je primjena sustava zaštićene najamnine u skladu s mjerodavnim zakonom u ovom predmetu, šestomjesečni rok teče od kraja predmetne situacije (vidjeti, među drugim izvorima prava, *Mosendz protiv Ukrajine*, br. 52013/08, stavak 68., 17. siječnja 2013.).

Na temelju članka 35. stavka 4. Konvencije Sud odbacuje svaki zahtjev koji smatra nedopuštenim na temelju tog članka. Može to učiniti u bilo kojem stadiju postupka.

76. Nakon odluke Suda o dopuštenosti zahtjeva stranke su dostavile dodatne informacije. One su se sastojale od mišljenja vještaka u kojima su navedena razdoblja primjene sustava zaštićene najamnine za svaki predmetni stan.

77. U dostavljenim se dokumentima upućuje (Prilog 2.) na to da se kontrola najamnine prestala primjenjivati na određene stanove u vlasništvu podnositelja zahtjeva više od šest mjeseci prije podnošenja zahtjeva dana 28. svibnja 2009. godine:

- g. M. Bittó: stanovi br. 3, 5, 6, 7 i 14 u zgradi na adresi Zámocnícka ulica 11 u Bratislavi i stanovi br. 5, 9, 10, 13 i 14 u zgradi na adresi Dunajská ulica 38 u Bratislavi

- g. J. Zemko: stanovi br. 3 i 6 u zgradi na adresi Kalinčiakova ulica 31 u Trnavi

- g. F. Spišák i gđa V. Spišáková: stanovi br. 12, 15, 19 i 23 u zgradi na adresi Štefánikova ulica 31 u Bratislavi

- g. V. Dobšovič i gđa M. Dobšovičová: stanovi br. 3, 8 i 9 u zgradi na adresi Jelenia ulica 7 u Bratislavi

- g. J. Bíreš: stanovi br. 3, 5, 6 i 7 u zgradi na adresi Trenčianska ulica 6 u Bratislavi, i¹

- gđa Z. Studencová: stan br. 1 u zgradi na adresi Šancová ul. 30 u Bratislavi.

1 . Ispravljeno 12. ožujka 2014.: tekst je glasio „(...) – g. J. Bíreš: stanovi br. 1, 3, 5, 6 i 7 u zgradi na adresi Trenčianska ulica 6 u Bratislavi, i (...)”.

78. U okviru navoda o povredi njihovih prava uslijed primjene zaštićene najamnine za stanove navedene u prethodnom stavku podnositelji zahtjeva nisu poštovali šestomjesečni rok utvrđen člankom 35. stavkom 1. Konvencije.

Slijedom toga, ovaj je dio zahtjeva podnesen nakon isteka tog roka i mora se odbaciti u skladu s člankom 35. stavcima 1. i 4. Konvencije.

III. NAVODNA POVREDA ČLANKA 1. PROTOKOLA BR. 1

79. Podnositelji zahtjeva prigovorili su da je njihovo pravo na mirno uživanje vlasništva povrijeđeno primjenom pravila kojima se uređuje kontrola najamnine koja se odnosi na njihovu imovinu. Pozvali su se na članak 1. Protokola br. 1 koji glasi kako slijedi:

„Svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojega vlasništva. Nitko se ne smije lišiti svoga vlasništva, osim u javnom interesu, i to samo uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnoga prava.

Prethodne odredbe, međutim, ni na koji način ne umanjuju pravo države da primijeni zakone koje smatra potrebnima da bi uredila upotrebu vlasništva u skladu s općim interesom ili za osiguranje plaćanja poreza ili drugih doprinosa ili kazni.”

A. Tvrdnje stranaka

1. Podnositelji zahtjeva

80. Podnositelji zahtjeva naveli su da su pravilnici i mjere ministarstva kojima se uređuje kontrola najamnine, a koji su doneseni nakon Zakona o cijenama iz 1996. godine i Odluka br. 87/1996 o provedbi tog Zakona, protivni navedenom Zakonu. Podzakonskim aktima o kontroli najamnine u potpunosti se zanemario zahtjev, utvrđen Uredbama 3(1) i 3(2) Propisa br. 87/1996, o tome da se u kontekstu regulacije cijena moraju uzeti u obzir ekonomski opravdani troškovi i odgovarajuća dobit.

81. Ograničenja koja su nametnuta za korištenje njihove imovine u razdoblju od gotovo dvadeset godina bila su prekomjerna. Stoga je podnositeljima zahtjeva nametnut nerazmjern i neopravdan teret. Zaštićena najamnina iznosila je otprilike 10 do 20 % slobodno ugovorene najamnine u razdoblju od 1993. do 2010. godine. Unatoč povećanju koje je bilo dopušteno od 2011. godine zaštićena najamnina ostala je nekoliko puta niža od slobodno ugovorene najamnine. Ti iznosi nisu bili dovoljni čak ni za pokrivanje troškova održavanja koji su neizostavan dio tih zgrada obuhvaćenih sustavom zaštićene najamnine. Iznosi koje je predstavila Vlada nisu vodili do drugačijeg zaključka.

82. Predviđen cilj, odnosno osiguravanje stambenog smještaja za osobe u potrebi, mogao se postići drugim sredstvima, primjerice isplatom naknada za stanarinu tim osobama. Nastavljena provedba sustava zaštićene

najamnine bila je protivna javnom interesu jer je kočila razvoj slobodnog tržišta na području iznajmljivanja stambenog smještaja, uključujući odgovarajuće održavanje postojećih stambenih objekata i izgradnju novih.

83. Mišljenje vještaka br. 51/2012 od 26. travnja 2012. godine (vidjeti prethodni stavak 23.) upućuje na to da je u Slovačkoj mjerodavno pravo propisivalo zaštićenu najamninu koja je u prosjeku iznosila 0,69 % nabavne vrijednosti stana u 1994. godini. Taj je postotak bio 0,79 % 2001. godine i 1,96 % 2011. godine.

Suprotno tomu, člankom 2. stavkom 1. Mjere 1/R/2008 Ministarstva financija propisana je maksimalna dopuštena najamnina za stanove koji su izgrađeni javnim sredstvima od 2001. godine nadalje u iznosu od 5 % njihove nabavne vrijednosti (vidjeti prethodni stavak 59.). Država je stoga prebacila veći teret na privatne vlasnike stanova, uključujući podnositelje zahtjeva.

84. Nadalje, izmjene i dopune povezane s maksimalnom zaštićenom najamninom nisu automatski dale pravo podnositeljima zahtjeva da naplate odgovarajuće iznose jer se svako povećanje najamnine moralo uređivati ugovorom između najmodavca i najmoprimca sukladno praksi domaćih sudova.

85. Podnositelji zahtjeva također su tvrdili da nije postojao pouzdan sustav provjere opravdava li trenutna situacija najmoprimaca ostvarivanje koristi u obliku zaštićene najamnine, kao što je slučaj sa socijalnim stanovima izgrađenima javnim sredstvima. Slijedom toga, podnositelji zahtjeva bili su obvezni iznajmljivati svoje stanove prvobitnim korisnicima ili njihovim potomcima neovisno o njihovoj trenutačnoj financijskoj ili socijalnoj situaciji.

86. Slovačkim zakonodavstvom nije bila predviđena naknada za vlasnike stambenih zgrada koji se nalaze u istom položaju kao i podnositelji zahtjeva, a odredbe donesene 2011. godine nepotrebno su produžile trajanje sustava zaštićene najamnine do kraja 2016. godine.

2. Vlada

87. Vlada se složila da je sustav zaštićene najamnine doveo do ograničenja za korištenje imovine podnositelja zahtjeva. Takva je mjera bila sukladna s mjerodavnim domaćim pravom.

88. Miješanje je imalo legitiman cilj, točnije zaštitu najmoprimaca od neprihvatljivih povećanja najamnine. Vlada je tvrdila da su nacionalne vlasti u načelu imale više saznanja o općem interesu te da je u područjima kao što je stambeno zbrinjavanje, kao primarna društvena potreba, često potrebno da država nametne neki oblik regulacije.

89. U pogledu zahtjeva razmjernosti Vlada je tvrdila da bi brza deregulacija najamnine imala negativne socijalne posljedice. Stoga su se trebala zaštititi prava najmoprimaca koja su utvrđena u prijašnjem netržišnom okruženju dok Vlada ne nađe sredstvo za postupno rješavanje

tog problema. Sustav zaštićene najamnine stoga je bio sukladan s općim interesom u smislu članka 1. Protokola br. 1. Iznosi zaštićene najamnine neprekidno su se povećavali, a poduzete su i druge mjere s ciljem smanjenja tereta nametnutoga vlasnicima stanova.

90. Vlada je nadalje istaknula činjenicu da su mnogi najmoprimci bili starije dobi te da gradovi nisu imali dovoljno stambenog smještaja za osobe koje su socijalno ovisile o programima zaštićene najamnine.

91. U pogledu iznosa najamnine koja se mogla naplatiti u sklopu sustava zaštićene najamnine vlasnici bi trebali snositi troškove održavanja čak i kada njihovi stanovi nisu iznajmljeni. Stoga se iznos najamnine i navodno visoki troškovi održavanja imovine ne bi mogli automatski međusobno povezati.

92. Vlada se usprotivila procjeni podnositelja zahtjeva o iznosu najamnine koji su mogli dobiti da njihovi stanovi nisu obuhvaćeni sustavom zaštićene najamnine. Također se nije složila s tvrdnjom da podnositelji zahtjeva nisu mogli automatski naplatiti maksimalan iznos zaštićene najamnine. Takve su se situacije mogle dogoditi samo ako su drugačije dogovorili s najmoprimcima.

93. Vlada je zaključila da je sustav zaštićene najamnine ispunio opći društveni interes te da je sukladan s interesima vlasnika kuća i stanova (i) jer se maksimalni iznos najamnine koji se može naplatiti redovito povećavao, (ii) jer se smanjio broj zgrada na koje se primjenjuje sustav zaštićene najamnine nakon 2011. godine, (iii) jer se uspostavio pravni okvir za rješavanje manjka stambenog smještaja i ukidanje sustava kontrole najamnine, i (iv) jer su propisi izmijenjeni i dopunjeni kako bi poduprli modernizaciju zgrada, uključujući onih u vlasništvu podnositelja zahtjeva.

B. Ocjena Suda

1. Pregled mjerodavnih načela

94. Mjerodavna sudska praksa Suda sažeta je, primjerice, u predmetu *Hutten-Czapska protiv Poljske* [VV], br. 35014/97, stavci 160. – 168. i predmetu *Edwards protiv Malte*, br. 17647/04, stavci 52. – 78., 24. listopada 2006., s dodatnim izvorima na koje se upućuje. Može se sažeti na sljedeći način.

95. U nekoliko ranijih predmeta, u kojima je ispitivao slične prigovore o trajnoj povredi nečijih imovinskih prava koja je nastala primjenom zakona koji najmodavcima nameću ugovore o najmu i određuju navodno neodgovarajući iznos najamnine, Sud je presudio da prethodno navedeno predstavlja sredstvo državne kontrole nad korištenjem imovine. Stoga je ono bilo podložno ispitivanju temeljem drugog stavka članka 1. Protokola br. 1. Takvo miješanje mora biti sukladno načelima (i) zakonitosti, (ii) legitimnog cilja u općem interesu i (iii) „poštene ravnoteže“ (uz predmete

citirane u prethodnom stavku vidjeti, primjerice, *Nobel i drugi protiv Nizozemske*, (odl.), br. 27126/11, stavak 31., 2. srpnja 2013.).

96. Posebice je Sud prihvatio da je u područjima kao što je stambeno zbrinjavanje često potreban neki oblik državne regulacije. Odluke o tome može li se, i ako da kada, prepustiti slobodnom tržištu ili treba li ga kontrolirati država, kao i o izboru mjera za ispunjavanje stambenih potreba zajednice te o izboru trenutka njihove primjene, neizostavno uključuju razmatranje složenih socijalnih, gospodarskih i političkih pitanja. Uvažavajući da bi sloboda procjene ostavljena zakonodavcu u provedbi socijalnih i gospodarskih politika trebala biti znatna, Sud je proglasio da će poštovati prosudbu zakonodavca o tome što je u „javnom” ili „općem” interesu osim ako ta prosudba očigledno nema razumnu osnovu. Ta se načela primjenjuju podjednako, ako ne *a fortiori*, na mjere usvojene tijekom temeljne reforme političkog, pravnog i gospodarskog sustava države u prijelazu iz totalitarnog režima na demokratsku državu.

97. Unatoč tome, mora postojati razumna veza razmjernosti između korištenih sredstava i predviđenog cilja koji se želi postići mjerama koje provodi država radi kontrole nad korištenjem imovine pojedinaca. Taj je zahtjev izražen pojmom „poštene ravnoteže” koja se mora postići između zahtjeva općeg interesa zajednice i zahtjeva zaštite temeljnih prava pojedinca. U tom kontekstu Sud mora provesti cjelovito ispitivanje različitih interesa i donijeti zaključak o tome je li dotična osoba morala trpjeti nerazmjernan i prekomjernan teret zbog miješanja države.

98. U predmetima o funkcioniranju dalekosežnog stambenog zakonodavstva ta procjena može obuhvatiti ne samo uvjete za smanjenje najamnine koju primaju najmodavci i opseg miješanja države u slobodu sklapanja ugovora i ugovorne odnose na tržištu najma, već i postojanje postupovne zaštite koja osigurava da funkcioniranje sustava i njegovi učinci na imovinska prava najmodavca nisu proizvoljni ni nepredvidivi. Nesigurnost, bilo pravna, administrativna ili nastala praksom koju provode vlasti, čimbenik je koji se mora uzeti u obzir u procjeni postupanja države. Kada je u pitanju opći interes, javna je vlast dužna postupiti pravodobno i na odgovarajući i dosljedan način.

99. Stoga je u predmetu *Hutten-Czapska* (prethodno citirano, stavak 224. i točka 4. izreke) Sud utvrdio povredu imovinskog prava koja se sastojala od združenog učinka manjkavih odredbi o utvrđivanju najamnine i različitih ograničenja prava najmodavaca u pogledu otkaza najma, njima nametnutoga zakonskog financijskog tereta i nedostatka pravnih lijekova i sredstava koji bi im omogućili nadoknadu ili ublažavanje gubitaka nastalih u vezi s održavanjem imovine ili državno subvencioniranje potrebnih popravaka u opravdanim slučajevima.

100. U predmetima *Edwards* (prethodno citirano, stavak 78.) i *Ghigo protiv Malte* (br. 31122/05, stavak 69., 26. rujna 2006.) Sud je utvrdio da je podnositeljima zahtjeva nametnut nerazmjernan i prekomjernan teret jer su

morali snositi većinu socijalnih i financijskih troškova za osiguravanje stambenog smještaja drugim osobama. Prilikom donošenja tog zaključka Sud je posebice uzeo u obzir iznimno nizak iznos najamnine zbog činjenice da su objekti podnositeljima zahtjeva oduzeti za državne potrebe prije više od dva odnosno tri desetljeća te zbog niza ograničenja prava najmodavaca.

2. *Primjena mjerodavnih načela na ovaj predmet*

101. Sud primjećuje, a stranke nisu osporavale, da sustav zaštićene najamnine predstavlja miješanje u pravo podnositelja zahtjeva iz članka 1. Protokola br. 1 jer ih sprečava, ili ih je sprečavao, u slobodnom pregovaranju o iznosu najamnine stana te je odredio osiguranje odgovarajućeg zamjenskog smještaja najmoprimcima kao uvjet za otkaz najma stana. To miješanje predstavlja sredstvo državne kontrole nad korištenjem imovine. Primjena bi se stoga trebala ispitati na temelju drugog stavka članka 1. Protokola br. 1 (vidjeti *Hutten-Czapska*, prethodno citirano, stavci 160. – 161.).

102. Sustav zaštićene najamnine temeljio se na Zakonu o cijenama iz 1996. godine, Propisima br. 87/1996 o provedbi tog Zakona i narednim ministarskim pravilnicima i mjerama. Zakonom br. 260/2011 ponovno su utvrđeni uvjeti provedbe sustava zaštićene najamnine i određena je maksimalna granica njegova trajanja.

Stoga je predmetno miješanje utemeljeno u slovačkom pravu. Ne postoje naznake da mjerodavne odredbe ne ispunjavaju zahtjeve dostatne dostupnosti, preciznosti i predvidljivosti.

103. Podnositelji zahtjeva tvrdili su da se podzakonskim aktima o kontroli najamnine u potpunosti zanemario zahtjev, utvrđen Propisima br. 87/1996, o tome da se u kontekstu regulacije cijena moraju uzeti u obzir gospodarski opravdani troškovi i odgovarajuća dobit. Sud smatra da se tvrdnja u biti odnosi na učinak na prava podnositelja zahtjeva u sklopu sustava zaštićene najamnine. Najbolji pristup bio bi da je se kao takvu spomene u nastavku u kontekstu ispitivanja razmjernosti miješanja na koje se prigovara.

104. Stoga je predmetno miješanje bilo „zakonito” u smislu članka 1. Protokola br. 1. Uvažavajući dostavljene informacije i uzimajući u obzir široku slobodu procjene dodijeljenu nacionalnim vlastima u područjima kao što je stambeno zbrinjavanje stanovništva, Sud nadalje prihvaća da je mjerodavno zakonodavstvo kojim se uređuje sustav zaštićene najamnine imao legitiman cilj socijalne politike (vidjeti također *Hatten-Czapska*, prethodno citirano, stavci 165. – 166.). Kontrola nad korištenjem imovine podnositelja zahtjeva stoga je bila „u skladu s općim interesom” kako je propisano drugim stavkom članka 1. Protokola br. 1.

105. Sud smatra da su sljedeće činjenice od osobite važnosti za procjenu je li miješanje ispunilo zahtjev razmjernosti.

106. S jedne strane kontrola najamnine postoji u Slovačkoj od pada komunističkog režima, uspostave nezavisne države i u kontekstu prijelaza države na tržišno gospodarstvo. Njezin je cilj bio zaštita najmoprimaca u stanovima u zgradama koje su vraćene prvobitnim vlasnicima ili njihovim nasljednicima u kontekstu nadoknade štete koja je prethodno nanesena. Donošenje odluke o najboljem načinu pomirenja predmetnih suprotnih interesa nedvojbeno je uključivalo složena socijalna, gospodarska i politička pitanja s kojima su najbolje upoznate domaće vlasti i u najboljem su položaju da ih procjenjuju.

107. Nadalje je Sud primijetio da je cilj vladine politike te izmjena i dopuna zakonodavstva bilo smanjivanje tereta nametnutoga vlasnicima stanova obuhvaćenih kontrolom najamnine kroz postepeno povećanje maksimalne naplative najamnine i, u kasnijem stadiju, uspostavljanje okvira i roka njezinog ukidanja. Zakonodavstvom koje je stupilo na snagu 1. siječnja 2014. godine poduzete su mjere s ciljem olakšavanja modernizacije stambenih zgrada (vidjeti prethodni stavak 53.).

108. S druge se strane sustav zaštićene najamnine primjenjivao u razdoblju tijekom kojeg je Slovačka bila obveznica Konvencije i koje je počelo teći 18. ožujka 1992. godine (datum ratifikacije Konvencije od strane Češke i Slovačke Federalne Republike, kojoj je Slovačka država sljednica). Na temelju Zakona br. 260/2011 gubitak vlasnika nastao zaštićenom najamninom trebao bi se potpuno ukloniti najkasnije do kraja 2016. godine (vidjeti prethodne stavke 51. – 52.).

Prethodno navedeno razdoblje od više od 20 godina provedbe sustava zaštićene najamnine ne podudara se s razdobljem tijekom kojeg se on primjenjivao ili bio primjenjiv na pojedinačne stanove u vlasništvu podnositelja zahtjeva u ovom predmetu. Unatoč tome, Sud je primijetio da su podnositelji zahtjeva većinski stekli vlasništvo stanova tijekom 1990-ih i da je sustav zaštićene najamnine i dalje primjenjiv na velik broj njihovih stanova (vidjeti Prilog 2.).

109. Nadalje je bitno da su vladini planovi za stambenu politiku iz 1994., 2000. i 2005. godine predviđjeli uvođenje slobodno ugovorene najamnine u privatni sektor. Vladin Program iz 2002. godine upućivao je na to da će Vlada poduzeti mjere za deregulaciju najamnine prije pristupanja Slovačke Europskoj uniji 1. svibnja 2004. godina (vidjeti prethodne stavke 65. – 67.). Nadalje, prema Vladinu planu o stambenoj politici i gradnji stanova iz 2010. godine čini se da je tržište najma u Slovačkoj nerazvijeno, osobito zbog sustava kontrole najamnine i zaštite najmoprimaca (vidjeti prethodni stavak 68.). Stoga se Vladinim dokumentima priznaje da su postojali nedostaci u ostvarivanju donesene politike čiji je cilj bio ukidanje sustava zaštićene najamnine.

110. U dokumentima podnesenima Sudu se za razdoblje prije 2008. godine ne navodi broj stanova obuhvaćenih zaštićenom najamninom niti koraci koji su poduzeti kako bi se osiguralo da primjenu zaštićene

najamnine opravdava situacija svakog najmoprimca. Takvi su koraci sadržani u Mjeri br. 02/R/2008 Ministarstva financija (vidjeti prethodne stavke 63. – 64.). Zahtjevi za prijavu koje su podnijeli najmoprimci pokazuju da je do 20. siječnja 2009. godine sustav zaštićene najamnine obuhvaćao 923 stana, odnosno 0,24 % unajmljenih stanova u zgradama koje su postojale 1991. godine. Unatoč tome, predviđa se da će se sustav zaštićene najamnine nastaviti primjenjivati do kraja 2016. godine u slučajevima u kojima grad nije osigurao stambeni smještaj najmoprimcima u teškoj financijskoj situaciji.

111. Stvarni učinak sustava zaštićene najamnine osobito je bitan čimbenik u utvrđivanju je li postignuta poštena ravnoteža između dotičnih interesa. Sudu nisu dostavljene informacije na temelju kojih bi bilo moguće procijeniti stvarne učinke zaštićene najamnine na sposobnost podnositelja zahtjeva da održavaju svoju imovinu na odgovarajući način. Sud će uzeti u obzir razliku između maksimalne dopuštene najamnine u sklopu sustava zaštićene najamnine i tržišne najamnne vrijednosti stanova.

112. S tim u vezi, svaka je stranka dostavila mišljenja vještaka koja se temelje na različitim metodama procjene i čiji se zaključci razlikuju. Bez obzira na te razlike i ne zauzimajući stajalište u pogledu metoda kojima su se koristili vještaci, Sud primjećuje da

(i) od 2000. godine mjerodavnim su se odredbama redovito propisivala znatna povećanja maksimalnog iznosa zaštićene najamnine (vidjeti prethodne stavke 51., 56. i 60.)

(ii) prema mišljenjima vještaka koje su podnijeli podnositelji zahtjeva mjesečna zaštićena najamnina za slične stanove 2010. godine iznosila je otprilike 14 % tržišne najamnine, a taj je postotak bio još niži u prethodnom razdoblju (vidjeti Prilog 3.)

(iii) godine 2012. nakon dodatnog povećanja temeljem Zakona br. 260/2011 u mišljenju je vještaka na koji su se podnositelji zahtjeva pozvali kao primjer utvrđeno da zaštićena najamnina iznosi otprilike 14 do 19 % tržišne najamnine dotičnih pojedinačnih stanova (vidjeti stavak 24.)

(iv) prema mišljenju vještaka koje je dostavila Vlada zaštićena je najamnina 2012. godine i nakon povećanja od 40 % temeljem Zakona br. 260/2011 iznosila otprilike 20 – 26 % tržišne najamnine za većinu podnositelja zahtjeva, a za manji broj podnositelja zahtjeva gornje granice tog postotka kretale su se između 7,6 % i 36,9 % (vidjeti Prilog 4.)

(v) ne postoje naznake/tvrdnje da je omjer zaštićene i tržišne najamnine bio veći u prethodnom razdoblju (vidjeti također Prilog 3.), i

(vi) u mišljenjima vještaka koja su dostavili podnositelji zahtjeva i Vlada ukazuje se na to da je pojedinačni gubitak podnositelja zahtjeva, koji je nastao zbog činjenice da im nije bilo dopušteno iznajmljivanje stanova po tržišnim cijenama, iznosio nekoliko desetina ili čak stotina tisuća eura (vidjeti Prilog 4., stupce G i H).

113. Stoga neovisno o razlici među mišljenjima na koja su se stranke pozvale, informacije dostavljene Sudu pokazuju da je čak i nakon niza povećanja nakon 2000. godine iznos zaštićene najamnine koji podnositelji zahtjeva imaju pravo naplatiti ostao znatno niži od najamnine sličnih stambenih objekata koji nisu obuhvaćeni sustavom zaštićene najamnine. Sud nije uvjeren da su interesi podnositelja zahtjeva, „uključujući njihovo pravo na ostvarivanje dobiti iz vlastite imovine” (vidjeti *Hutten-Czapska*, prethodno citirano, stavak 239.; *Ghigo*, prethodno citirano, stavak 66. i također prethodni stavci 46., 55. i 99.), zadovoljeni ograničavanjem vlasnika na tako niske povrate. Istina je da se Zakonom br. 260/2011 osigurava godišnje povećanje zaštićene najamnine od 20 % od kraja 2011. godine. No ta je mjera uzeta u obzir u mišljenjima vještaka koje je podnijela Vlada. Njima nije obuhvaćena situacija koja je prethodila stupanju na snagu prethodno navedenog zakona koji je, sudeći prema dostupnim dokumentima, podnositeljima zahtjeva uzrokovao još veću štetu.

114. Sud prihvaća da je zbog manjka stanova dostupnih za iznajmljivanje po pristupačnim cijenama nakon pada komunističkog režima bilo potrebno pomirenje suprotnih interesa najmodavaca i najmoprimaca, osobito u pogledu stanova za koje je izvršen povrat prvotnim vlasnicima. Državne vlasti s jedne su strane osigurale zaštitu imovinskih prava prvo navedenih, a s druge strane zaštitu socijalnih prava drugo navedenih, često pojedinaca u ranjivom položaju.

115. Unatoč tome, legitiman interes zajednice u takvoj situaciji zahtjeva poštenu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta obuhvaćenog transformacijom i reformom stambenih resursa države. Taj teret ne može se nametnuti određenoj socijalnoj skupini, neovisno o tome koliko je važan interes druge skupine ili zajednice kao cjeline (vidjeti *Hutten-Czapska*, prethodno citirano, stavak 225.).

To je još važnije u situacijama poput one u ovom predmetu u kojoj (i) broj stanova obuhvaćenih sustavom zaštićene najamnine nije osobito visok (vidjeti prethodni stavak 16.) i (ii) priznato je da su nedostaci u stambenom planiranju i stambenoj politici spriječili ranije ukidanje sustava zaštićene najamnine u skladu s naznačenim ciljem (vidjeti prethodne stavke 68. i 109.).

116. Prethodno navedena razmatranja dovoljna su da Sud zaključi da su slovačke vlasti propustile postići potrebnu poštenu ravnotežu između općih interesa zajednica i zaštite vlasničkog prava podnositelja zahtjeva.

117. U donošenju tog zaključka Sud ne smatra prikladnim da u ovom trenutku pravi razliku u pogledu načina i vremena kada su podnositelji zahtjeva stekli pojedinačne stanove. Kao što je poznato, dva podnositelja zahtjeva koji su kupili stanove 2005. godine (vidjeti prethodni stavak 17.) bili su svjesni ograničenja u sklopu sustava zaštićene najamnine i trebali su tu činjenicu spomenuti tijekom pregovora o cijeni s prodavačem. S druge strane, s obzirom na Vladine izjave i planove razumno su da mogli očekivati

da će se sustav zaštićene najamnine ukinuti ubrzo nakon kupnje. Stoga su se takva pitanja trebala riješiti, u slučaju potrebe, u kontekstu utvrđivanja potraživanja podnositelja zahtjeva na temelju članka 41. Konvencije.

118. Podnositelji zahtjeva također su tvrdili da su sukladno s domaćom praksom mogli naplatiti isključivo maksimalnu dopuštenu najamninu u sklopu sustava zaštićene najamnine, ovisno o ugovoru s najmoprimcem. Međutim, Sud primjećuje da oni nisu podnijeli dodatne pojedinosti o situaciji u vezi s njihovim pojedinačnim stanovima te da su temeljili izračun pretrpljene štete na iznosima zaštićene najamnine dopuštene u sklopu sustava zaštićene najamnine. U takvim okolnostima i s obzirom na zaključak iz prethodnog stavka 113. Sud smatra da nije potrebno dalje ispitivati to pitanje.

119. Prema tome, došlo je do povrede članka 1. Protokola br. 1.

IV. NAVODNA POVREDA ČLANKA 14. KONVENCIJE ZAJEDNO S ČLANKOM 1. PROTOKOLA BR. 1

120. Podnositelji zahtjeva tvrdili su da su ograničenja nametnuta sustavom zaštićene najamnine predstavljala diskriminirajuće postupanje. Pozvali su se na navodno kršenje članka 14. Konvencije u vezi s člankom 1. Protokola br. 1. Članak 14. glasi kako slijedi:

„Uživanje prava i sloboda koje su priznate u ovoj Konvenciji osigurati će se bez diskriminacije na bilo kojoj osnovi, kao što je spol, rasa, boja kože, jezik, vjeroispovijed, političko ili drugo mišljenje, nacionalno ili društveno podrijetlo, pripadnost nacionalnoj manjini, imovina, rođenje ili druga okolnost.”

121. Podnositelji zahtjeva posebice su tvrdili da su Ustavom zajamčena jednaka prava i zaštita svim vlasnicima. Sama činjenica da je država imovinu vratila podnositeljima zahtjeva ne znači da se oni nalaze u drugačijem položaju od drugih kućevlasnika te ne opravdava drugačije postupanje s njima u pogledu opsega njihovih imovinskih prava.

122. Podnositelji zahtjeva pozvali su se na obrazloženje zahtjeva državnog odvjetnika Ustavnom sudu (vidjeti prethodni stavak 71.). Tvrdili su da su osobama obuhvaćenima člankom 1. Pravilnika iz 2003. godine nametnuta veća ograničenja nego vlasnicima koji su stekli svoju imovinu nekim drugim načinom osim povratom.

123. Konačno, podnositelji zahtjeva tvrdili su da su diskriminirani jer se mjerodavnim zakonom propisala najamnina za stanove čija je izgradnja financirana javnim sredstvima u iznosu od 5 % njihove nabavne vrijednosti. Međutim, za druge je zgrade, uključujući one podnositelja zahtjeva, sustavom zaštićene najamnine propisana maksimalna najamnina u iznosu od otprilike 2 % nabavne vrijednosti.

124. Vlada je tvrdila da situacija podnositelja zahtjeva nije bitno slična onima drugih kućevlasnika čija imovina nije obuhvaćena sustavom zaštićene najamnine. Posebice, osobe poput podnositelja zahtjeva, kojima su

zgrade vraćene početkom 1990-ih, bile su svjesne da će osobe koje stanuju u dotičnim stanovima zadržati pravo njihova korištenja. Za razliku od stanara u stanovima u javnom vlasništvu prethodno navedeni stanari nisu imali pravo kupnje stanova u zgradama koje su vraćene prvobitnim vlasnicima. Stoga je postojao zahtjev za pružanje pravne zaštite tim osobama u obliku sustava zaštićene najamnine.

125. S obzirom na svoj zaključak da je došlo do povrede prava podnositelja zahtjeva iz članka 1. Protokola br. 1 Sud utvrđuje da se ne javlja zasebno pitanje na temelju članka 14. Konvencije i da sukladno tomu nije potrebno ispitati stvar u okviru ovih zajedno tumačenih odredbi.

V. ČLANAK 46. KONVENCIJE

126. Sud smatra da je prikladno razmotriti ovaj predmet na temelju članka 46. Konvencije koji glasi kako slijedi:

„1. Visoke se ugovorne stranke obvezuju da će se podvrgnuti konačnoj presudi Suda u svakom sporu u kojem su stranke.

2. Konačna presuda Suda dostavlja se Odboru ministara, koji nadzire njezino izvršenje.”

A. Tvrdnje stranaka

127. Podnositelji zahtjeva tvrdili su da je kontinuirana provedba sustava zaštićene najamnine stvorila sustavni problem temeljem Konvencije koji je pogodio velik broj ljudi. Situacija je slična onoj u predmetu *Hutten-Czapska* (prethodno citirano). Pozvali su na poduzimanje mjera, osobito jer postepena deregulacija najamnine nije predviđala naknadu za niske iznose zaštićene najamnine koje su mogli naplatiti u prošlosti.

128. Vlada je istaknula da je sustav zaštićene najamnine obuhvaćao samo otprilike 1000 stanova, odnosno 0,06 % ukupnog broja trajno naseljenih stambenih objekata. Stoga je upitno je li predmetna situacija bila „sustavna”.

B. Ocjena Suda

1. Opća načela

129. Opća načela povezana s člankom 46. određena su primjerice u predmetu *Kurić i drugi protiv Slovenije* [VV], br. 26828/06, stavci 406. – 407., ECHR 2012 (izvaci), *Lukenda protiv Slovenije*, br. 23032/02, stavci 94. – 97., ECHR 2005-X, i *Suljagić protiv Bosne i Hercegovine*, br. 27912/02, stavak 60., 3. studenoga 2009. (svi s dodatnim izvorima na koje se upućuje). Mogu se sažeti na sljedeći način.

130. Onog trenutka kada su tužene države postale visoke ugovorne stranke Europske konvencije o ljudskim pravima preuzele su obvezu da svima u svojoj nadležnosti osiguraju prava i slobode utvrđene Odjeljkom 1. Konvencije. Države zapravo imaju opću obvezu rješavanja problema koji su doveli do presude Suda o postojanju povrede Konvencije. U slučaju da se i dalje javljaju povrede konvencijskih prava, tužene države moraju uspostaviti mehanizme u sklopu svojih pravnih sustava za djelotvornu naknadu štete za povrede tih prava.

131. Člankom 46. Konvencije, tumačenom u svjetlu članka 1., tuženim se državama nameće pravna obveza provedbe, pod nadzorom Odbora ministara, odgovarajućih općih i/ili specifičnih mjera radi zaštite prava podnositelja zahtjeva do čije je povrede došlo prema presudi Suda. Takve mjere također se moraju primijeniti i na druge osobe u jednakom položaju kao i podnositelj zahtjeva, prvenstveno rješavanjem problema koji su doveli do zaključka Suda. Iako pod nadzorom Odbora ministara, tužena država može odabrati sredstva kojima će ispuniti svoju pravnu obvezu iz članka 46. Konvencije pod uvjetom da su takva sredstva sukladna sa zaključcima donesenima u presudi Suda.

132. Međutim, u iznimnim slučajevima Sud će nastojati ukazati na vrstu mjere koja bi se mogla poduzeti kako bi se stalo na kraj situaciji za koju se utvrdilo da postoji, a sve s ciljem pružanja pomoći tuženoj državi u njezinom ispunjavanju obveza iz članka 46.

2. Primjena ovih načela na ovaj predmet

133. U pogledu učinaka sustava zaštićene najamnine na pravo podnositelja zahtjeva na mirno uživanje vlasništva prethodni zaključak Suda upućuje na to da je utvrđena povreda nastala zbog problema koji proizlazi iz stanja slovačkog zakonodavstva i prakse, što je pogodilo niz vlasnika stanova obuhvaćenih sustavom zaštićene najamnine (vidjeti također prethodni stavak 16.). Sud nadalje primjećuje da je u tijeku razmatranje dodatnih 13 zahtjeva o istom pitanju koji obuhvaćaju otprilike 170 osoba.

134. Istina je da su mjere poduzete s ciljem postepenog poboljšanja situacije najmodavaca. Stoga se zaštićena najamnina može povećati za 20 % svake godine nakon 2011. godine što je posljedica donošenja Zakona br. 216/2011. U slučaju kada grad nije osigurao stan do kraja 2016. godine najmoprimcima u teškoj financijskoj situaciji, najmodavci će imati pravo potraživati razliku između slobodno ugovorene najamnine i zaštićene najamnine (vidjeti prethodni stavak 52.). Stoga se tim mjerama osigurava potpuno uklanjanje učinaka zaštićene najamnine na vlasnike stanova tek od 2017. godine, a ne rješava se situacija koja je postojala prije njihova donošenja.

135. Sud smatra da se trebaju poduzeti daljnje mjere za poštovanje članka 1. Protokola br. 1. Kako bi spriječila buduće utvrđivanje povrede te odredbe, tužena bi država trebala uvesti što je prije moguće specifično i

jasno uređeno kompenzacijsko pravno sredstvo kako bi se osigurao istinski djelotvoran pravni lijek za utvrđenu povredu.

VI. ČLANAK 41. KONVENCIJE

136. Članak 41. glasi:

„Ako Sud utvrdi da je došlo do povrede Konvencije i dodatnih protokola, a unutarnje pravo zainteresirane visoke ugovorne stranke omogućava samo djelomičnu odštetu, Sud će, prema potrebi, dodijeliti pravednu naknadu povrijeđenoj stranci.”

A. Naknada štete

137. Podnositelji zahtjeva potraživali su naknadu materijalne štete koju su pretrpjeli zbog obveze da iznajmljuju svoje stanove u sklopu sustava zaštićene najamnine.

Iznosi potraživani za razdoblje između 18. ožujka 1992. godine (datum stupanja na snagu Konvencije u bivšoj Češkoj i Slovačkoj Federalnoj Republici, čija je Slovačka država sljednica) i 31. ožujka 2012. godine temeljili su se na mišljenjima vještaka i uvećani su za zateznu kamatu primjenjivu temeljem slovačkog prava. Pojedinačna potraživanja podnositelja zahtjeva navedena su u Prilogu 5. (stupcima C – E).

Podnositelji zahtjeva zadržali su pravo da naznače štetu pretrpljenu u razdoblju s početkom od 1. travnja 2012. godine koje nije moglo biti obuhvaćeno mišljenjima vještaka. U suprotnom potražuju iznose navedene u Prilogu 5. (stupac F) za svaki dan od 1. travnja 2012. godine. Ti iznosi odgovaraju prosječnom dnevnom gubitku koji su vještaci utvrdili za razdoblje od 1. siječnja 2012. do 31. ožujka 2012. godine. Nadalje, podnositelji zahtjeva potraživali su kamate za štetu koju su vještaci utvrdili za razdoblje do 31. ožujka 2012. godine te na iznose potraživane za razdoblje s početkom od 1. travnja 2012. godine, naplative od tog datuma, po najnižoj kreditnoj stopi Europske središnje banke uvećanoj za osam postotnih bodova.

Konačno, svaki podnositelj zahtjeva potraživao je 50.000 eura (EUR) na ime naknade nematerijalne štete.

138. Vlada je osporila kao neobjektivnu metodu kojom su vještaci koje su unajmili podnositelji zahtjeva utvrdili navodnu materijalnu štetu. Također je istaknula određene matematičke pogreške u tim mišljenjima. Tvrdila je da bi Sud trebao temeljiti svoju odluku na mišljenju koje je 15. studenoga 2012. godine podnio Zavod za forenzično inženjerstvo iz Žiline.

U trenutku podnošenja zahtjeva podnositelji koji su kupili stanove trebali su biti svjesni da su ti stanovi obuhvaćeni sustavom zaštićene najamnine što se održavalo i u nabavnoj cijeni. Stoga bi se trebala odbaciti potraživanja tih podnositelja zahtjeva.

Potraživanje podnositelja zahtjeva na ime naknade nematerijalne štete bilo je prekomjerno.

Konačno, Vlada je predložila da Sud odgodi donošenje odluke na temelju članka 41. i pritom da navede u svojoj presudi razdoblje tijekom kojeg se može smatrati da je primjena sustava zaštićene najamnine prihvatljiva u Slovačkoj u svrhu ostvarivanja predviđenog legitimnog cilja. Takva je naznaka bila važna za potrebe utvrđivanja stvarne štete koju su pretrpjeli podnositelji zahtjeva.

139. Sud smatra da pitanje primjene članka 41. na potraživanje naknade štete od strane podnositelja zahtjeva još nije spremno za donošenje odluke te bi se njegovo rješavanje trebalo odgoditi pri čemu se potrebna pozornost posvećuje mogućnosti mirnog rješavanja spora o ovoj točki između tužene države i podnositelja zahtjeva (pravilo 75. stavci 1. i 4. Poslovnika Suda).

B. Troškovi i izdatci

140. Podnositelji zahtjeva potraživali su ukupan iznos od 217.106,99 eura (EUR). Sastojao se od sljedećih stavki:

(i) 8.352 eura (EUR) za pravnu pomoć na domaćoj razini u kontekstu podnesaka javnim vlastima i pregovaranja s njima te predstavljanja u medijima

(ii) 95.793,33 eura (EUR) za pravno zastupanje podnositelja zahtjeva u postupku na Sudu na temelju satnice od 150 eura (EUR)

(iii) 1.605 eura (EUR) za troškove prevođenja

(iv) 4.284 eura (EUR) za mišljenja vještaka podnesena 2010. godine, i

(v) 107.099,06 eura (EUR) za pripremu mišljenja vještaka podnesenih 2012. godine.

Troškovi vještaka u posljednje navedenoj stavci određena su u skladu s mjerodavnim propisima. Dokumenti priloženi dvama izvješćima ukazuju na to da su dotični podnositelji zahtjeva trebali platiti predujam vještacima. On je iznosio 100 eura (EUR) za mišljenje o prvom stan u dotičnoj zgradi i 50 eura (EUR) za sve druge stanove čija se vrijednost procjenjuje i koji se nalaze u istoj zgradi. Sve druge iznose podnositelji zahtjeva trebaju platiti samo u slučaju rješavanja predmeta u njihovu korist i presude Suda o dodjeli naknade na temelju članka 41. u pogledu troškova i izdataka. Dospjeli iznosi trebaju se utvrditi u skladu s ugovorom ovisno o stvarnoj naknadi štete koju dodijeli Sud.

141. Vlada je osporila kao prekomjerne pravne troškove koje su podnositelji zahtjeva potraživali. U pogledu naknadi za vještake Vlada je tvrdila da bi Sud trebao dodijeliti samo iznose koji su doista nastali i zanemariti ugovor između podnositelja zahtjeva i vještaka o dodatnim iznosima naplativima ovisno o ishodu konvencijskog postupka.

142. Sud smatra da ni ovaj dio potraživanja podnositelja zahtjeva temeljem članka 41. nije spreman za donošenje odluke. Stoga odgađa

njezino donošenje pri čemu se potrebna pozornost posvećuje mogućnosti mirnog rješavanja spora o ovoj točki između tužene države i podnositelja zahtjeva (pravilo 75. stavci 1. i 4. Poslovnika Suda).

IZ TIH RAZLOGA SUD JEDNOGLASNO

1. *Presuđuje* da se g. B. Vojtáš ima pravo nastaviti ovaj postupak umjesto gđe H. Vojtášová;
2. *Utvrdjuje* da je zahtjev nedopušten u mjeri u kojoj se odnosi na primjenu sustava zaštićene najamnine na stanove navedene u stavku 77.;
3. *Presuđuje* da je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1;
4. *Presuđuje* da nije potrebno ispitati prigovor podnositelja zahtjeva na temelju članka 14. Konvencije u vezi s člankom 1. Protokola br. 1;
5. *Presuđuje* da pitanje primjene članka 41. nije spremno za donošenje odluke;
sukladno tomu,
 - (a) *odgađa* u potpunosti dotično pitanje;
 - (b) *poziva* Vladu i podnositelje zahtjeva da podnesu, unutar tri mjeseca od datuma kada presuda postane konačna, u skladu s člankom 44. stavkom 2. Konvencije, svoja pismena očitovanja o stvari i, osobito, da obavijeste Sud o svim mogućim postignutim sporazumima;
 - (c) *odgađa* daljnji postupak i *ovlašćuje* predsjednika Vijeća da isti nastavi po potrebi.

Sastavljeno na engleskome jeziku i otpravljeno u pisanom obliku dana 28. siječnja 2014. u skladu s pravilom 77. stavcima 2. i 3. Poslovnika Suda.

Santiago Quesada
tajnik

Josep Casadevall
predsjednik

Prilog 1.

Popis podnositelja zahtjeva

1. Gđa Mária Bittó, rođena 1945. godine, živi u mjestu Kráľová pri Senci.
2. G. Ján Bíreš, rođen 1943. godine, živi u mjestu Banská Bystrica.
3. Gđa Zuzana Studencová, rođena 1963. godine, živi u Bratislavi.
4. G. František Spišák, rođen 1934. godine, živi u mjestu Nitra.
5. Gđa Vlasta Spišáková, rođena 1946. godine, živi u mjestu Nitra.
6. G. Viktor Dobšovič, rođen 1970. godine, živi u Bratislavi.
7. Gđa Martina Dobšovičová, rođena 1945. godine, živi u Bratislavi.
8. G. Marian Fridrichovský, rođen 1970. godine, živi u Bratislavi.
9. Gđa Eva Barányiová, rođena 1944. godine, živi u mjestu Brno, Češka Republika.
10. G. Juraj Fridrichovský, rođen 1973. godine, živi u Bratislavi.
11. Gđa Kamila Getlíková, rođena 1923. godine, živi u Bratislavi.
12. G. Alexander Suchal, rođen 1959. godine, živi u Bratislavi.
13. Gđa Emília Suchalová, rođena 1960. godine, živi u Bratislavi.
14. G. Samuel Babjak, rođen 1965. godine, živi u Bratislavi.
15. Gđa Jana Babjaková, rođena 1971. godine, živi u Bratislavi.
16. G. Jozef Zemko, rođen 1968. godine, živi u mjestu Komárno.
17. Gđa Hildegarda Vojtášová, rođena 1924. godine, živjela je u Bratislavi. Preminula je 16. siječnja 2011.
18. G. Boris Vojtáš, rođen 1959. godine, živi u Bratislavi.
19. Gđa Lucia Ščasná, rođena 1977. godine, živi u Bratislavi.
20. Gđa Lucia Motešická, rođena 1938. godine, živi u Bratislavi.
21. G. Juraj Motešický, rođen 1934. godine, živi u Bratislavi.

Podnositelji zahtjevi navedeni pod točkama 6. i 7., 12. i 13. te 14. i 15. jesu supružnici.

Prilog 2.: Razdoblje primjene kontrole najamnine

A. Lokacija i identifikacijski broj imovine	B. Vlasnici ili suvlasnici stanova	C. Br. stana	D. Razdoblje primjene kontrole najamnine
Zgrada br. 100399 Zámočnická 11, Bratislava – Staré Mesto	M. Bittó	1 3 5 6 7 10 11 12 14	14. ožujka 1995. – 31. prosinca 2008. 14. ožujka 1995. – 31. prosinca 2000. 14. ožujka 1995. – 31. svibnja 2006. 14. ožujka 1995. – 31. prosinca 2000. 14. ožujka 1995. – 31. prosinca 2004. Od 14. ožujka 1995. Od 14. ožujka 1995. Od 14. ožujka 1995. 14. ožujka 1995. – 28. veljače 2007.
Zgrada br. 102320 Dunajská 38, Bratislava – Staré Mesto	M. Bittó	5 7 9 10 11 13 14	9. siječnja 1995. – 31. prosinca 1995. Od 9. siječnja 1995. 9. siječnja 1995. – 15. lipnja 2000. 9. siječnja 1995. – 30. studenoga 2006. Od 9. siječnja 1995. 9. siječnja 1995. – 30. rujna 2004. 9. siječnja 1995. – 31. ožujka 2004.
Zgrada br. 3344 Kalinčiakova 1 Trnava	J. Zemko	3 4 5 6 7	5. prosinca 2001. – 31. prosinca 2007. Od 5. prosinca 2001. Od 5. prosinca 2001. 5. prosinca 2001. – 30. travnja 2008. Od 5. prosinca 2001.
Zgrada br. 889 Štefánikova 31, Bratislava – Staré Mesto	F. Spišák V. Spišáková	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23	10. studenoga 1997. – 23. siječnja 2009. Od 10. studenoga 1997. Od 10. studenoga 1997. 10. studenoga 1997. – 30. rujna 2011. Od 10. studenoga 1997. Od 10. studenoga 1997. Od 10. studenoga 1997. Od 10. studenoga 1997. Od 10. studenoga 1997. Od 10. studenoga 1997. 10. studenoga 1997. – 11. siječnja 2012. 10. studenoga 1997. – 26. studenoga 2001. Od 10. studenoga 1997. Od 10. studenoga 1997. 10. studenoga 1997. – 28. rujna 2005. 10. studenoga 1997. – 28. ožujka 2011. Od 10. studenoga 1997. Od 10. studenoga 1997. 10. studenoga 1997. – 26. svibnja 2006. Od 10. studenoga 1997. Od 10. studenoga 1997. 10. studenoga 1997. – 9. studenoga 2009. 10. studenoga 1997. – 4. srpnja 2006.

Zgrada br. 3141 Jelenia 7, Bratislava - Staré Mesto	V. Dobšovič M. Dobšovičová	2 3 4 6 7 8 9 10	Od 14. lipnja 2005. 14. lipnja 2005. – 2. ožujka 2006. 14. lipnja 2005. – 29. ožujka 2011. Od 14. lipnja 2005. 14. lipnja 2005. – 23. ožujka 2009. 14. lipnja 2005. – 21. travnja 2006. 14. lipnja 2005. – 5. siječnja 2007. 14. lipnja 2005. – 30. travnja 2010.
Zgrada br. 9 Tallerova 9, Bratislava - Staré Mesto	M. Fridrichovský E. Barányiová J. Fridrichovský K. Getlíková	1 2 5 6 7	U pogledu svih stanova podnositelji zahtjeva bili su ili jesu vlasnici, a kontrola najamnine primjenjivala se: M. Fridrichovský: od 5. listopada 2004. E. Barányiová: od 4. rujna 1997. J. Fridrichovský: od 5. listopada 2004. K. Getlíková: 3. svibnja 1993. – 27. siječnja 2010.
Zgrada br. 165 Paulíniho 7, Bratislava – Staré Mesto	A. Suchal E. Suchalová S. Babjak J. Babjaková	1 2 3 4 5	A. Suchal i E. Suchalová: Stan br. 1: od 2. prosinca 1992. Stanovi br. 2, 3, 4, 5: 2. prosinca 1992. – 31. prosinca 2010. S. Babjak i J. Babjaková: Stan br. 1: od 27. veljače 2006. Stanovi br. 2, 3, 4, 5: 27. veljače 2006. – 31. prosinca 2010.
Zgrada br. 672 Trenčianska 6, Bratislava - Ružinov	J. Bíreš	1 3 5 6 7 8	7. lipnja 1992. – 15. prosinca 2011. ¹ 7. lipnja 1992. – 17. srpnja 1996. 7. lipnja 1992. – 17. srpnja 1996. 7. lipnja 1992. – 1. kolovoza 1996. 7. lipnja 1992. – 17. srpnja 1996. Od 7. lipnja 1992.
Zgrada br. 103998 Šancová 30, Bratislava – Staré Mesto	Z. Studencová	1 2 3	17. ožujka 1999. – 1. svibnja 2008. 17. ožujka 1999. – 18. ožujka 2010. 17. ožujka 1999. – 18. ožujka 2010.
Zgrada br. 112 Medená 35, Bratislava – Staré Mesto	L. Ščasná B. Vojtáš H. Vojtášová L. Motešická J. Motešický	Stanovi br. od 1 do 21.	U pogledu svih 21 stanova podnositelji zahtjeva bili su ili jesu vlasnici, a kontrola najamnine primjenjivala se: L. Ščasná: od 11. veljače 2006. B. Vojtáš (uključujući udio H. Vojtášové): od 1. travnja 1993. L. Motešická: 18. ožujka 1992. – 30. lipnja 2010. J. Motešický: 6. veljače 1999. – 18. ožujka 2010.

1 . Ispravljeno 12. ožujka 2014.: tekst je glasio

Zgrada br. 672 Trenčianska 6, Bratislava - Ružinov	J. Bíreš	1 3 5 6 7 8	7. lipnja 1992. – 15. prosinca 2001. 7. lipnja 1992. – 17. srpnja 1996. 7. lipnja 1992. – 17. srpnja 1996. 7. lipnja 1992. – 1. kolovoza 1996. 7. lipnja 1992. – 17. srpnja 1996. Od 7. lipnja 1992.
---	----------	----------------------------	---

Prilog 3.

Razlika između slobodno ugovorene najamnine i zaštićene najamnine koju je utvrdio vještak na zahtjev podnositelja zahtjeva 2010. godine

Razdoblje	Slobodno ugovorena najamnina (mjesečna cijena u eurima po metru kvadratnom)	Zaštićena najamnina (mjesečna cijena u eurima po metru kvadratnom)
1993.	3,18	0,06
1994.	4,18	0,06
1995.	4,72	0,06
1996.	4,90	0,06
1997.	4,75	0,06
1998.	5,14	0,06
1999.	5,90	0,06
2000.	6,78	0,20
Do 31. siječnja 2001.	7,61	0,20
Od 1. veljače 2001.	7,61	0,28
2002.	7,60	0,28
Do 28. veljače 2003.	7,40	0,28
Od 1. ožujka 2003.	7,40	0,54
Do 9. siječnja 2004.	8,12	0,54
Od 10. siječnja 2004.	8,12	0,86
2005.	7,20	0,86
2006.	6,98	0,86
2007.	9,02	0,86
Do 30. travnja 2008.	9,07	0,86
Od 1. svibnja 2008.	9,07	0,86
2009.	7,02	0,86
2010.	5,99	0,86

Prilog 4.

A. Lokacija i identifikacijski broj imovine	B. Vlasnici ili suvlasnici stanova	C. Br. stana	D. Mjesečna tržišna najamnina po m ² u 2012. [€]	E. Mjesečna zaštićena najamnina po m ² u 2012. [€]	F. Omjer zaštićene najamnine i slobodno ugovorene najamnine u 2012. [%]	G. Odgovarajuća naknada za razdoblje do 2012. – Vladina mišljenja vještaka [€]	H. Materijalna šteta za razdoblje do 2012. – mišljenja vještaka podnositelja zahtjeva [€]
Zgrada br. 100399 Zámočnická 11, Bratislava – Staré Mesto	M. Bittó	1	5,78	1,73	30,0	113.838,96	380.099,19
		3	5,65	1,67	24,5		
		5	5,97	1,67	28,0		
		6	5,97	1,61	27,0		
		7	5,97	1,63	27,4		
		10	5,97	1,67	28,0		
		11	5,97	1,62	27,1		
		12	5,97	1,65	27,6		
Zgrada br. 102320 Dunajská 38, Bratislava – Staré Mesto	M. Bittó	14	4,71	1,48	31,4	176.143,86	394.403,92
		5	5,78	1,06	18,3		
		7	5,65	1,19	21,0		
		9	5,65	1,17	20,7		
		10	5,65	1,19	21,0		
		11	5,78	1,06	18,3		
Zgrada br. 3344 Kalinčiakova 1 Trnava	J. Zemko	13	5,65	1,19	21,0	45.002,90	90.067,65
		14	5,78	0,95	16,5		
		3	4,51	1,24	27,4		
		4	4,52	1,60	35,6		
		5	4,51	1,24	27,4		
Zgrada br. 889 Štefánikova 31, Bratislava – Staré Mesto	F. Spišák V Spišákova	6	4,52	1,60	35,6	215.002,46	660.384,3
		7	4,51	1,24	27,4		
		1	5,65	1,05	18,6		
		2	5,97	1,41	23,6		
		3	4,71	1,03	21,8		
		4	4,71	1,05	22,3		
		5	4,71	1,05	22,3		
		6	4,71	1,10	23,3		
		7	4,71	1,04	22,1		
		8	4,71	1,09	23,0		
		9	4,71	1,10	23,5		
		10	5,97	1,08	18,1		
		11	4,71	1,05	22,2		
		12	5,78	1,13	19,5		
		13	5,78	1,18	20,5		
		14	4,71	1,08	22,9		
		15	5,97	1,13	19,0		
		16	5,78	1,06	18,3		
		17	5,78	0,98	17,0		
		18	5,78	1,15	19,8		
		19	5,65	1,30	23,0		
		20	5,65	1,25	22,2		
		21	5,78	1,33	23,0		
		22	5,78	1,31	22,7		
		23	5,65	1,19	21,0		

Zgrada br. 3141 Jelenia 7, Bratislava - Staré Mesto	V. Dobšovič M. Dobšovičová	2	5,65	1,19	21,1	107.656,22	210.807,08
		3	5,65	1,11	19,7		
		4	5,78	1,15	20,1		
		6	5,78	1,10	19,0		
		7	5,78	0,57	9,9		
		8	5,97	1,70	28,5		
		9	5,65	1,23	21,8		
		10	5,78	0,57	9,9		
Zgrada br. 9 Tallerova 9, Bratislava - Staré Mesto	M. Fridrichovský E. Barányiová J. Fridrichovský K. Getlíková	1	4,71	1,59	33,7	248.194,72	690.866,77
		2	4,71	1,57	33,4		
		5	4,71	1,56	33,1		
		6	4,71	1,16	24,5		
		7	5,78	1,15	19,9		
Zgrada br. 165 Paulíniho 7, Bratislava – Staré Mesto	A. Suchal E. Suchalová S. Babjak J. Babjaková	1	5,78	1,20	20,8	242.206,15	584.978,59
		2	5,78	1,21	20,8		
		3	5,97	0,45	7,6		
		4	5,65	1,52	26,9		
		5	5,65	1,14	20,2		
Zgrada br. 672 Trenčianska 6, Bratislava - Ružinov	J. Bíreš	1	5,41	1,21	22,4	113.861,02	255.101,76
		3	5,41	1,12	20,7		
		5	5,41	1,12	20,7		
		6	5,41	1,12	20,7		
		7	5,41	1,12	20,7		
		8	5,41	1,20	22,2		
Zgrada br. 103998 Šancová 30, Bratislava – Staré Mesto	Z. Studencová	1	4,71	1,30	27,8	35.564,83	115.906,59
		2	4,71	1,46	30,9		
		3	5,78	1,03	17,8		
Zgrada br. 112 Medená 35, Bratislava – Staré Mesto	L. Ščasná B. Vojtáš H. Vojtášová L. Motešická J. Motešický	1	5,65	1,6	28,4	463.860,67	1,117.028,79
		2	5,65	1,52	26,9		
		3	5,78	1,50	26,0		
		4	5,78	1,47	25,5		
		5	5,65	1,52	26,9		
		6	5,65	1,78	26,8		
		7	5,97	2,21	37,1		
		8	5,78	1,51	26,1		
		9	5,65	1,52	27,0		
		10	5,65	1,52	27,0		
		11	5,78	1,50	26,0		
		12	5,65	1,52	27,0		
		13	5,97	2,18	36,5		
		14	5,65	1,52	26,9		
		15	5,97	2,20	36,9		
		16	5,78	1,50	26,0		
		17	5,78	1,43	24,7		
		18	4,71	1,26	26,7		
		19	5,97	2,20	36,9		
		20	5,78	1,50	26,0		
		21	5,65	1,51	26,7		

Prilog 5. – Materijalna šteta koju su potraživali podnositelji zahtjeva

A.	B. Podnositelji zahtjeva	C. Stvarna šteta (razdoblje do 31. ožujka 2012.)	D. Zatezna kamata (razdoblje do 31. ožujka 2012.)	E. Potraživana materijalna šteta (C+D)	F. Iznos potraživan po danu od 1. travnja 2012.
1.	Bittó Mária	774.503,09	776.708,53	1.551.211,62	70,21
2.	Bíreš Ján	255.101,76	230.684,84	485.786,60	11,78
3.	Studencová Zuzana	115.906,59	72.083,59	187.990,18	0,00
4.	Spišák František	330.192,15	215.198,98	545.391,13	41,16
5.	Spišáková Vlasta	330.192,15	215.198,98	545.391,13	41,16
6.	Dobšovič Viktor	210.713,85	66.033,47	276.747,32	38,69
7.	Dobšovičová Martina				
8.	Fridrichovský Marian	99.483,79	22.803,48	122.287,27	49,25
9.	Barányiová Eva	251.328,50	158.662,88	409.991,38	32,83
10.	Fridrichovský Juraj	68.966,92	20.825,87	89.792,79	16,42
11.	Getlíková Kamila	271.087,56	258.774,65	529.862,21	0,00
12.	Suchal Alexander	205.251,55	223.484,32	428.735,87	5,01
13.	Suchalová Emília				
14.	Babjak Samuel	379.727,04	251.862,04	631.589,08	11,02
15.	Babjaková Jana				
16.	Zemko Jozef	90.067,64	38.369,47	128.437,11	4,42
17.	Vojtášová Hildegarda	416.128,20	364.362,75	780.490,95	53,59
18.	Vojtáš Boris				
19.	Ščasná Lucia	144.160,52	32.246,21	176.406,73	53,59
20.	Motešická Lucia	280.273,24	266.644,36	546.917,60	0,00
21.	Motešický Juraj	275.967,79	266.149,53	542.117,32	0,00