

© 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 Agent 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
STATILEO PROTIV REPUBLIKE HRVATSKE
PRESUDA OD DANA 10. SRPNJA 2014. GODINE
ZAHTJEV BR. 12027/10

ČINJENICE

Podnositelj zahtjeva bio je vlasnik stana u Splitu u kojemu je od 1955. godine živjela P. A., a od 1973. godine I. T. Obje stanarke su u navedenom stanu živjele temeljem stanarskog prava. Nakon što je podnositelj preminuo, vođenje postupka pred Sudom preuzeo je njegov nasljednik.

Zakonom o otkupu stanova koji je stupio na snagu u studenom 1996. godine ukinut je institut stanarskog prava, a dosadašnjim nositeljima stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu omogućeno je da postanu „zaštićeni najmoprimci”. Takvi najmoprimci uživaju niz zaštitnih mjera, poput obveze najmodavca da s njima sklopi ugovor o najmu na neodređeno vrijeme, plaćanja zaštićene najamnine čiji iznos utvrđuje Vlada koji je znatno niži od tržišne najamnine te bolju zaštitu u slučaju otkaza najma.

Podnositelj je odbio sklopiti ugovor o najmu s I. T., koja je potom pokrenula sudski postupak radi donošenja presude koja bi zamijenila ugovor o najmu stana. Nakon toga, podnositelj je podnio tužbu protiv I. T. kojom je tražio njezino iseljenje iz stana.

Općinski sud u Splitu donio je presudu kojom je naložio podnositelju da s I. T. sklopi ugovor o najmu u kojemu će mjesečna najamnina iznositi 102,14 kuna. Podnositelj je protiv navedene presude uložio žalbu te je naknadno podnio ustavnu tužbu. I žalba i ustavna tužba su odbijene. Podnositelj je odbijao primati isplatu navedene mjesečne najamnine, pa je I. T. deponirala iznos najamnine kod nadležnog suda.

Podnositelj je u svom zahtjevu Sudu prigovarao da se ne može slobodno koristiti predmetnim stanom, iznajmiti ga osobi po vlastitim izboru niti odrediti najamninu u visini tržišne cijene koja je predviđena za takvu nekretninu.

OCJENA SUDA

Nesporno je da je došlo do miješanja u podnositeljevo pravo vlasništva, jer iz razloga što je njegov stan koristio zaštićeni najamoprimec, on nije mogao posjedovati vlastiti stan te nije mogao potraživati najamninu sukladno tržišnoj vrijednosti stana niti otkazati ugovor o najmu. Navedena ograničenja imala su svoje uporište u Zakonu o najmu stanova iz 1996. godine, kojemu je cilj bio pružiti socijalnu zaštitu stanara.

Sud je uzeo u obzir kako se Republika Hrvatska tada nalazila u postupku reforme državnog ustroja odnosno postupku pretvorbe iz socijalističkog režima u režim privatnog vlasništva. Republika Hrvatska je imala osobito težak zadatak u uspostavljanju ravnoteže između prava i obveza vlasnika nekretnine i nositelja stanarskog prava na istoj.

Međutim, Sud je ustanovio kako u propisima koji uređuju pitanje stanarskog prava, postoje tri temeljna nedostatka. Prvi nedostatak ogleda se u izrazito niskoj najamnini u iznosu od oko 10 eura mjesečno. Drugi nedostatak predstavljaju ograničavajući uvjeti za raskid ugovora o najmu. Naime, podnositelj je mogao zahtijevati raskid ugovora jedino ukoliko ne postoji neka druga nekretnina u kojoj bi on ili članovi njegove obitelji mogli živjeti, ili ukoliko ima pravo na socijalnu zaštitu, a stariji je od 60 godina, ili ukoliko najamoprimec ima u blizini u vlasništvu stan koji je prikladan za stanovanje. Treći nedostatak predstavlja činjenica da članovi obiteljskog domaćinstva najamoprimeca mogu naslijediti status zaštićenog najamoprimeca, što znači da postoji vrlo mala vjerojatnost da najmodavci ponovno uđu u posjed svojih stanova. Osim toga, najamnina određena u okviru instituta zaštićene najamnine, mnogostruko je manja od slobodno ugovorene najamnine koju bi vlasnik mogao potraživati od običnog najamoprimeca. Iznos zaštićene najamnine često nije bio dostatan niti za pokrivanje troškova koje najmodavci imaju vezano za održavanje stana i plaćanje zajedničke pričuve.

Podnositelj zahtijeva, odnosno njegov nasljednik, tijekom 55 godina, od toga 13 nakon stupanja na snagu Konvencije u odnosu na Republiku Hrvatsku, nije mogao i do daljnjega ne može stupiti u posjed svog stana, niti ga iznajmiti po tržišnoj vrijednosti, a sam iznos mjesečne zaštićene najamnine je neproporcionalno niži od slobodno ugovorene najamnine.

Sud je utvrdio kako ne opći interes zajednice koji bi opravdao tako značajno ograničavanje podnositeljevih vlasničkih prava te kako je nepravedno raspodijeljen socijalni i finansijski teret kojeg je nametnula reforma stanarskog prava. Podnositelj je trpio neproporcionalan i pretjeran teret budući da je morao osigurati zaštićenom najamoprimecu i njegovoj obitelji boravak u predmetnom stanu. Nadležna domaća tijela, unatoč širokoj slobodni procjene nisu postigla ravnotežu između općeg interesa zajednice i zaštite podnositeljevih prava.

Slijedom navedenog, Sud je ustanovio kako je došlo do povrede čl. 1. Protokola br. 1.

Sud je ustanovio da ovaj problem nadilazi pojedinačnu situaciju podnositelja zahtjeva, budući da je osnovni problem u samom zakonodavstvu koje se odnosi na zaštićene najamoprimece. Stoga je naložio Republici Hrvatskoj da poduzme odgovarajuće mjere u pogledu instituta zaštićenih najamoprimeca, u svjetlu nedostataka utvrđenih u ovoj presudi, kojima bi se ostvarila ravnoteža između općeg interesa zajednice i interesa najmodavaca. Naime, država bi trebala s jedne strane pružiti odgovarajuće uvjete stanovanja osobama slabog imovinskog stanja, a s druge strane omogućiti najmodavcima da ostvare prikladnu zaradu od nekretnine koja se nalazi u njihovom vlasništvu.

PRAVIČNA NAKNADA

8.200,00 EUR na ime materijalne štete;
1.500,00 EUR na ime nematerijalne štete;
850,00 EUR na ime troškova postupka