

Država treba obešteti vlasnika koji je stan morao dati u najam za 102 kune

Presuda iz Strasbourga

3. kolovoza 2014 14:05 NOVI LIST Rijeka

Napisao: Mario Matana

Sergej Statileo bio je vlasnik stana u kojem su od 1955. bili drugi stanari. Zakonom o najmu stanova iz 1996. i sudskom odlukom iz 2002. bio je primoran sa zaštićenim najmoprimcem potpisati ugovor o najmu za 102 kune i 14 lipa. Žalio se hrvatskom pravosuđu koje nije reagiralo, te je došao do suda u Strasbourgu koji je, osim odštete, ocijenio da je Hrvatska trebala, a nije, bolje regulirati odnose vlasnika stanova i nositelja stanarskog prava

Sud za ljudska prava u Strasbourgu donio je presudu od iznimnog značaja: odlučeno je naime u korist Sergeja Statilea, danas pokojnog vlasnika stana u središtu Splita, u sporu protiv Republike Hrvatske! Presudom je konstatirana povreda članka 1 protokola 1 (zaštita vlasništva) Europske konvencije o ljudskim pravima. Država nasljedniku, koji je nastavio u njegovo ime s tužbom, na ime odštete po raznim osnovama te troškova mora isplatiti više od deset tisuća eura, no ta pojedinačna cifra može samo rasti – ukoliko svi u sličnoj situaciji iskoriste ovako postavljenu sudsku praksu, riječ je o iznosu od više od 200 milijuna kuna!

Složeni problem

Sergej Statileo, vlasnik je stana u Splitu u kojem su od 1955. bili drugi stanari. Kao i u većini takvih slučajeva, u pitanju su danas iznimno vrijedne nekretnine u samim središtima hrvatskih gradova jer prije 60-70 godina nije niti bilo udaljenih kvartova koje su bivše vlasti mogle oduzimati. Stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova iz 1996. godine međutim, Statileo je odbio potpisati ugovor o najmu, a zaštićeni najmoprimac, nositeljica stanarskog prava I.T. ga je tužila, te je splitski Općinski sud u 2002. godini odredio da Statileo mora potpisati ugovor o najmu na iznos od 102 kune i 14 lipa mjesečno. No, vlasnik stana (koji je 2011. godine preminuo kao 59-godišnjak) odbio je primati stanarinu koje je pohranjivana na poseban račun.

Nevolja zbog nacionalizacije i denacionalizacije

Početak ove nevolje datira iz doba nakon Drugog svjetskog rata. Nacionalizacijom privatne imovine sve je postajalo državno vlasništvo – nekretnine, kuće, stanovi. Denacionalizacijom sredinom 90-tih imovina je vraćena vlasnicima ili njihovim nasljednicima. Stanari pak koji su se zatekli u takvim stanovima, imali su stanarsko pravo kao i velika većina ostalih građana RH. No dok su ovi potonji imali »sreću« stanovati u zgradama sagrađenima tijekom socijalizma pa su stambeno pitanje u to vrijeme (i prebacivanje društvenog vlasništva nad stanovima u privatno) riješili za po nekoliko tisuća DEM, građani u denacionaliziranim nekretninama nisu mogli otkupiti stanove po takvim povlaštenim cijenama, iako su i oni godinama uplaćivali u »stambene fondove«. Tako su se našli u problemima koji do danas nisu adekvatno riješeni, osim što ih je država proglasila »zaštićenim najmoprimcima« i tako, po ovoj presudi iz Starsbourga, »stala na žulj« vlasnicima stanova.

Riječ je o problemu koji već desetljećima mori ne samo nekoliko tisuća direktno uključenih u složeni problem, već i širu zajednicu: u pitanju je problem stvarnih vlasnika stanova s jedne strane te ljudi koji su živjeli (i još žive) u tim stanovima te su nositelji stanarskog prava, no prije 18 godina postali su »zaštićeni najmoprimci«. Obje skupine su tim potpuno neadekvatnim Zakonom o najmu stanova iz studenog 1996. godine u praksi ostali zakinuti.

Zanimljivo, iako se već godinama državne vlasti »trude« nešto poduzeti po tom pitanju pa se već u nekoliko navrata govorilo o temeljitoj reviziji tog zakona – najnoviji Prijedlog izmjena Zakona o najmu stanova pristigao je iz ministarstva Anke Mrak Taritaš, no nekako su utihnuli zadnjih mjeseci – stanarsko pravo je ratifikacijom Međunarodnog ugovora o pitanjima sukcesije iz 2004. proglašeno imovinskim pravom, dok je vlasnike stanova RH trebala obešteti, gotovo ništa se (institucionalno) nije pomaklo s mrtve točke.

Neodrživa situacija

Broj ovakvih slučajeva jest doduše pao s vremenom ali to je bilo pitanje biološke selekcije ili uspješnih pojedinačnih dogovora između vlasnika i nositelja stanarskog prava. Upravo zbog takve neodržive situacije zanimljiva je ova presuda, kao prva svoje vrste.

Jer, čak i suci u Starsbourgu su u obrazloženju proširili »vidike« i osim na konkretni slučaj Statileo, upozorili na manjkavosti zakonskog okvira koji stvara sustavni problem. Ukratko, poruka je – pod hitno mijenjajte zakon! Iskazali su u izrijeku presude i razumijevanje za hrvatske vlasti, tešku tranziciju i druge nepovoljne okolnosti, ali i da smo imali dovoljno vremena i »prostora za manevar« kako bi postigli odgovarajuću financijsku ravnotežu između socijalnih kategorija, odnosno zaštićenih najmoprimaca koji nisu realizirali stanarska prava poput stotina tisuća drugih državljana RH, s jedne strane i zaštite prava vlasništva s druge.

Loša regulativa

A upravo je najviše u tom kontekstu ljutit odvjetnik Toni Vukičević, koji se, između ostalog, bavi ovom problematikom već niz godina i koji je predmet Statileo doveo do presude.

– Dio argumenata RH pred Starbourgom je bio da nismo iskoristili sve pravne mogućnosti na raspolaganju unutar našeg pravosuđa. No, to naprosto nije istina – u nekoliko navrata, i u drugim predmetima, obraćali smo se sve do Ustavnog suda, no naprosto su nas ignorirali. Odgovori po našim zahtjevima bili su čiste »šprance«, odbijani smo po nekakvoj inerciji, bez razmatranja pravnog merituma stvari. A istovremeno vlast nije ništa promijenila, redom svi prijedlozi izmjena ili nekakvi nacrti nisu zaživjeli u stvarnosti, makar čak i u takvom stadiju nisu bili zadovoljavajući – govorilo se i još se govori o uravnoteženju koje će trajati godinama, desetljećima, a do tada će mnogi biti pokojni, možda čak i njihovi nasljednici!, kazuje nam Vukičević. Zanimljivo je također da među svojim klijentima ima i – zaštićenih najmoprimaca. Smatra naime da je država u ovakvim predmetima napravila ogromne propuste zbog kojih trpe i jedni i drugi, vlasnici stanova i zaštićeni najmoprimci. Dakle te dvije kategorije hrvatskih građana su de facto na istoj strani, unatoč međusobnim sudskim postupcima i »prepucavanjima«, a zapravo bi trebali biti ujedinjeni »kontra« loše državne regulative.

Presudu je, jednoglasno, donijelo sudsko vijeće od sedam sudaca. Nekoliko puta su u obrazloženju presude spominjali termin zaštite ili brige za »less well-off«, dakle za one »manje bogate«, što se u ovom konkretnom slučaju odnosilo na zaštićene najmoprimce.

Njihova odluka međutim nije pravomoćna, u roku od tri mjeseca od dostave strankama moguća je žalba Velikom vijeću (Grand Chamber) koje se sastoji od pet sudaca. Ukoliko smatraju da je potrebno daljnje analiziranje slučaja, i pred njima se izvode dokazi te se potom donosi pravomoćna odluka, a ukoliko odbiju žalbu, presuda prvog stupnja trenutno postaje pravomoćna.

Pričuva bila veća od najma

U sudskom postupku bilo je potrebno utvrditi da li je zakonom problem riješen na »proporcionalan način između vlasnika stanova i njihovog interesa te ukupnog društvenog interesa, uključujući i dostupnost smještaja za manje bogate«. U ovom predmetu, što se može gotovo potpuno prenijeti na bilo koji sličan slučaj, EU sud za ljudska prava uočio je tri ključna propusta zakonske regulative koji nisu poštovali ravnopravnost već je balans ekstremno prebačen na stranu vlasnika.

1. Prvenstveno, stav je Suda da se radi o ekstremno niskoj cijeni najma uz dužnost vlasnika da plaća troškove održavanja što je dovelo do minimalne ili nikakve zarade od njegova stana, između 0 i deset eura mjesečno. Posebno su obratili pažnju na tržišnu cijenu najma za takvu nekretninu koja je 25 puta veća, dakle više od 2.500 kuna mjesečno, makar se slažu da zaštićeni najmoprimac ne treba plaćati tržišnu cijenu ali ona mora imati određenu »težinu«, dok je odvjetnik Vukičević sudu priložio i dokumentaciju iz koje je vidljivo da je pričuva u određenim periodima bila i viša od cijene najma!

2. Ugovor o najmu je zadana forma, izuzetno restriktivna po pitanju prekida najma prema kojem vlasnik (u ovom slučaju Sergej Statileo, odnosno njegov nasljednik) ne može ući u posjed stana osim ako nema druge mogućnosti i primoran je koristiti socijalnu pomoć ili je stariji od 60 godina, odnosno u slučaju da zaštićeni najmoprimac ima drugi sličan stan

3. Nedostatak vremenskog ograničenja na ugovor o zaštićenom najmu, koji može trajati godinama i desetljećima i prenositi se na nasljednike, dok istovremeno vlasnici stana nemaju procesne zaštite i do svog posjeda neće doći lako, vjerojatno niti za života.