



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

KLASA: 008-01/16-01/152

URBROJ: 531-08-16-2

Zagreb, 24. kolovoza 2016.

Udruga Proljeće
Kralja Zvonimira 17
21000 Split

PREDMET: Zahtjev prema Zakonu o pravu na pristup informacijama
- dokumentacija, dostavlja se

Poštovani gospodine Matetić,

Slijedom Vašeg zahtjeva kojeg ste ovom Ministarstvu uputili temeljem odredbi Zakona o pravu na pristup informacijama (Narodne novine br. 25/13 i 85/15), a sukladno odredbi članka 23. stavka 1. točke 1., a u vezi sa člankom 17. stavkom 1. točkom 2. istog Zakona, u prilogu ovoga dopisa dostavljamo Vam Akcijski plan izvršenja presude Statileo protiv Hrvatske, na hrvatskom jeziku.

S poštovanjem,



Prilog: kao u tekstu

Dostaviti:

1. Naslovu
2. Pismohrana, ovdje

Klasa: 004-02/14-02/19
Ur. Br.: 50447-03/1-16-81
Zagreb, 23. lipanj 2016.

AKCIJSKI PLAN

Statileo protiv Hrvatske

Zahtjev broj 12027/10

Presuda od 10. srpnja 2014.

Pravomoćna na dan 10. listopad 2014.

Sadržaj

I. OPIS PREDMETA	3
II. POJEDINAČNE MJERE	4
1) <i>Zakonodavne mjere za rješavanje tri glavna nedostatka utvrđena od strane Suda</i>	5
2) <i>Mjere usmjerene na osiguravanje naknade štete za vlasnike stanova koji su u posjedu zaštićenih najmoprimaca prije usvajanja zakonodavnih mjera</i>	6
3) <i>Mjere podizanja svijesti</i>	6
a) <i>Mjere objavljivanja i širenja</i>	6
III. PRAVIČNA NAKNADA	7
IV. ZAKLJUČAK	7

I. OPIS PREDMETA

1. Predmet se odnosi na kršenje podnositeljevog prava na mirno uživanje vlasništva (članak 1. Protokola br. 1.) zbog ozbiljnih nedostataka domaćeg stambenog zakonodavstva, koji je odredio neproporcionalni i prekomjerni pojedinačni teret za podnositelja.
2. Podnositelj je bio vlasnik stana u Splitu. Za vrijeme komunističkog režima, 1955. godine njegov je stan dodijeljen drugim pojedincima kojima je dodijeljeno pravo na stanovanje u stanu u sklopu sustava zaštićene najamnine. Zakonske promjene uvedene 1996. godine ¹ nakon pada komunističkog režima promijenile su zaštićeni najam dodijeljen za stanove u privatnom vlasništvu u obvezni ugovor o najmu na neodređeno vrijeme. Temeljem novog Zakona o najmu stanova vlasnici stanova imali su obvezu sklopiti ugovor o najmu s najmoprincima koji su stanovali u njihovim stanovima i održavati stanove u stanju primjerenom za stanovanje te snositi troškove mjesečne pričuve. Najmoprinci su bili obvezni plaćati zaštićenu najamninu koja je bila značajno niža od tržišne najamnine². Iznos zaštićene najamnine također je podlijegao oporezivanju. Pored toga, na mogućnost da vlasnici prekinu ugovor o najmu i ponovno stupe u posjed svog stana znatno je utjecao niz zakonskih ograničenja³.
3. Podnositelj je odbio sklopiti ugovor o najmu s najmoprincem koji je stanovao u njegovom stanu. Najmoprincem je pokrenuo građanski postupak protiv podnositelja i domaći sudovi su naložili podnositelju da s najmoprincem zaključi ugovor o najmu propisujući mjesečnu najamninu od 102, 14 HRK (u to vrijeme približno 14 eura). Tijekom postupka pred Europskim sudom podnositelj je preminuo, a postupak je preuzeo njegov nasljednik.
4. Na temelju navedenog Europski sud utvrdio je tri glavna nedostatka u domaćem zakonodavstvu kojim se uređuje zaštićena najamnina:
 - krajnje niska najamnina koju je podnositelj imao pravo naplatiti, a koja je dodatno povezana s njegovom zakonskom obvezom da kao vlasnik stana plaća naknadu za pričuvu;
 - restriktivni uvjeti za prekid najma;
 - nedostatak zakonskog roka u vezi sustava zaštićenog najma ili bilo kojih ograničenja propisanih Zakonom o najmu stanova.

Na ovim nedostacima u nacionalnom zakonodavstvu temelji se uzrok kršenja podnositeljevog prava na mirno uživanje svog vlasništva.

¹ Zakon o najmu stanova (Narodne novine broj 91/1996)

² Dobit koju je podnositelj mogao steći od ubiranja zaštićene najamnine iznosio je između nula i deset eura mjesečno (§ 136)

³ Razlozi za prekid najma navedeni su u Zakonu o najmu stanova, i najmodavci nemaju slobodu stupanja u ponovni posjed svojih stanova isključivo na temelju svoje želje da ih koriste (§ 126)

II. POJEDINAČNE MJERE

5. Nakon presude Europskog suda u ovom predmetu, podnositeljev nasljednik imao je mogućnost zatražiti ponovno otvaranje domaćeg postupka. Vodeći računa o činjenici da je Europski sud izrijekom zaključio da je odnosno domaće zakonodavstvo u suprotnosti s normama Konvencije s obzirom da proizvodi učinak kršenja prava na mirno uživanje vlasništva od strane vlasnika stanova u kojima su stanovali stanari temeljem sustava zaštićenog najma, te o činjenici da se Konvencija izravno primjenjuje u Hrvatskoj, podnositeljev nasljednik mogao je imati interes zatražiti ponovno otvaranje postupaka.
6. Podnositeljev nasljednik nije međutim podnio takav zahtjev.
7. Napominje se nadalje da je Europski sud podnositelju dosudio materijalnu štetu u obliku naknade primjerene najamnine za razdoblje nakon prvostupanjske presude kojom mu se nalaže zaključivanje ugovora o najmu s najmoprimcem. Na toj je osnovi Sud dodijelio materijalnu štetu u iznosu od 8.200 eura koji je isplaćen podnositeljevu nasljedniku (vidi dolje...)
8. Nadalje, Vlada naglašava da je podnositeljev nasljednik imao mogućnost pokrenuti građanski postupak protiv tužene države nakon presude ESLJP-a, kojom traži naknadu (za više pojedinosti o relevantnosti ove mogućnosti vidi pod točkom II b) u nastavku). On, međutim, prema Vladinim saznanjima nije iskoristio takvu mogućnost.
9. U pogledu činjenice da podnositeljev nasljednik još uvijek nije u mogućnosti ponovno steći posjed nad odnosnim stanom i da podliježe restriktivnim uvjetima za prekid najma, imajući u vidu da su ovi aspekti kršenja prouzročeni isključivo sadržajem domaćeg zakonodavstva, Vlada naglašava da će se ova pitanja riješiti provedbom općih mjera za izvršenje presude.

III. OPĆE MJERE

10. Podsjeća se da je Europski sud presudi *Statileo* dodao opću napomenu u kojoj se navodi da se temeljni problem zbog kojeg je utvrđena povreda članak 1. Protokola 1 u ovom slučaju tiče samog domaćeg zakonodavstva. Europski sud nadalje je istaknuo da se njegov nalaz proteže izvan pojedinačnog podnositeljevog interesa u predmetu *Statileo*. Sud je zaključio “*da bi tužena država trebala poduzeti odgovarajuće zakonodavne i/ili druge opće mjere kako bi osigurala relativno osjetljivu ravnotežu između interesa najmodavaca, uključujući njihovo pravo na ostvarivanje dobiti od svoje imovine, te općeg interesa zajednice - uključujući dostupnost zadovoljavajućeg smještaja za one u lošijem položaju - u skladu s načelima zaštite vlasničkih prava prema Konvenciji*” (§ 165).
11. U skladu s gornjim nalazima te posebno s utvrđenim temeljnim uzrokom ustanovljenog kršenja, Vlada je ustanovila da se jedini mogući način izvršenja ove presude na način

kojim bi se moglo riješiti sve nedostatke utvrđene od strane suda sastoji od zakonodavne reforme sustava zaštićenog najma.

1) Zakonodavne mjere za rješavanje tri glavna nedostatka utvrđena od strane Suda

12. Kako Europski sud napominje u presudi, zakonodavna reforma je već bila u tijeku u Hrvatskoj u vrijeme donošenja presude.
13. Donošenje Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova obuhvaćeno je Kalendarom zakonodavnih aktivnosti za 2015. godinu.
14. Kao dio zakonodavne reforme Vlada je poduzela mjere u cilju utvrđivanja ukupnog broja stanova u privatnom vlasništvu u kojima stanuju najmoprimci u sklopu sustava zaštićenog najma i ukupan broj takvih stanara/najmoprimaca. Nakon javnog poziva upućenog vlasnicima i najmoprimcima te poduzimanja drugih mjera u cilju utvrđivanja relevantnih podataka, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja procijenilo je da ima 3734 stanova u privatnom vlasništvu pojedinaca kojima se osigurava stanovanje za otprilike 9000 stanara. Prosječna kvadratura takvih stanova je oko 62 četvorna metra. Procjenjuje se također da oko 10 posto stanova koriste osobe koje primaju stalnu socijalnu pomoć.
15. Uzimajući u obzir opseg problema kao I činjenicu da rješenje treba udovoljiti svim zahtjevima iz članka 1 Protokola br. 1, pritom također uvažavajući položaj najmoprimaca, zakonodavna reforma zahtijevala je dubinsku analizu kako presude *Statileo* tako i ostale relevantne sudske prakse Europskog suda kao i način na koji su druge države sa sličnim problemima pristupile izvršenju presuda Europskog suda. Ove su analize provedene kao prvi korak u procesu izvršenja u odnosu na opće mjere⁴.
16. Nakon ovih analiza Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja izradilo je novi tekst Nacrta izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova. Nacrt je upućen na javnu raspravu u kojoj su stručna i zainteresirana javnost imale mogućnost dati primjedbe na konkretne odredbe Nacrta. Rezultati javne rasprave zahtijevali su dodatne izmjene Nacrta.
17. Zbog specifičnih okolnosti Izmjene i dopune nisu donesene tijekom 2015. godine. Posebice, u studenom 2015. održani su parlamentarni izbori. Proces formiranja Vlade trajao je do veljače 2016.
18. Odmah po imenovanju nova je Vlada nastavila s radom na zakonodavnoj reformi. Posebice su značajno izmijenjena neka rješenja predviđena Nacrtom izrađenim 2014./2015. (posebno u pogledu roka za usklađivanje zaštićene najamnine s tržišnom najamninom, ali također i u pogledu mogućnosti da vlasnici prekinu najam te uvjeta prekida).

⁴ vidi: Iskaz o procjeni učinaka propisa za prijedlog Zakona o izmjenama I dopunama Zakona o najmu stanova:
http://www.mgipu.hr/doc/Propisi/Savjetovanja/2015_07_13_Zakon-o-najmu-stanova-Iskaz-o-Procjeni.pdf

19. Nakon izrade novog Nacrta otvorena je javna rasprava kako bi stručna i zainteresirana javnost imale mogućnost dati primjedbe. Javna rasprava je završila 1. lipnja 2016. Trenutno se analiziraju rezultati javne rasprave.
20. Iako je bilo planirano da će Nacrt biti dostavljen Saboru u lipnju, nedavni politički događaji onemogućili su upućivanje Nacrta u zakonodavnu proceduru. Nakon odluke o izglasavanju nepovjerenja Predsjedniku Vlade, dana 20. lipnja 2016. Hrvatski sabor je donio odluku o svom raspuštanju koja će stupiti na snagu 15. srpnja 2016. U skladu s Ustavom RH, nove parlamentarne izbore treba održati u roku od 60 dana od raspuštanja Sabora. Stoga će se daljnji koraci u donošenju izmjena Zakona o najmu stanova poduzeti nakon izbora I formiranja zakonodavne i izvršne vlasti.
21. Vlada će obavještavati Odbor ministara o svakom daljnjem razvoju.
- 2) Mjere usmjerene na osiguravanje naknade štete za vlasnike stanova koji su u posjedu zaštićenih najmoprimaca prije usvajanja zakonodavnih mjera**
22. Podsjeća se da je Europski sud zaključio kako je podnositelj pretrpio materijalnu štetu zbog nesposobnosti naplate primjerene najamnine za svoj stan u razdoblju između 5. studenog 1997. godine (datum stupanja na snagu Konvencije u odnosu na Hrvatsku) i njegove smrti dana 6. veljače 2011. godine. Prema mišljenju Suda, naknada materijalne štete koju je podnositelj pretrpio trebala bi pokriti razliku između najamnine koju je podnositelj primio prema domaćem zakonodavstvu (koju Sud smatra neprimjerenom) i primjerene najamnine.
23. Nakon presude Europskog suda u predmetu *Statileo*, određeni broj vlasnika stanova u kojima stanuju stanari u sklopu sustava zaštićenog najma pokrenuli su građanski postupak protiv države tražeći dobivanje naknade za pretrpljenu materijalnu štetu kao rezultat kršenja njihovog prava na mirno uživanje njihovog vlasništva.
24. Razvoj sudske prakse domaćih sudova još uvijek je u tijeku, budući se još uvijek čeka na prvu odluku Vrhovnog suda (najviše sudbene vlasti u Hrvatskoj).
25. Vlada će obavještavati Odbor ministara o daljnjem razvoju u tom pogledu.
- 3) Mjere podizanja svijesti**
- a) Mjere objavljivanja i širenja**
26. Vlada je osigurala da presuda *Statileo* bude prevedena na hrvatski i objavljena na internetskim stranicama Ureda zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom⁵ Prijevod je također objavljen na internetskim stranicama Ustavnog suda Republike Hrvatske⁶.
27. Ured zastupnika sastavio je analizu presude ističući glavne nalaze Suda. S analizom i njenim hrvatskim prijevodom upoznati su svi članovi nacionalnog Vijeća stručnjaka za

⁵ <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//STATILEO.%20prijevod%20presude.pdf>

⁶ <http://sljeme.usud.hr/usud/prakES.nsf/Praksa/B645D7FFF1C667C0C1257AD80047C818?OpenDocument>

izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava, uključujući među ostalim Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, kao i domaći sudovi koji su izravno uključeni u postupke, posebice općinski i županijski sud u Splitu.

28. Nadalje, sažetak presude objavljen je u Pregledu sudske prakse Europskog suda za ljudska prava (Srpanj-rujan 2014.). Pregled je objavljen na internetskim stranicama Ureda zastupnika, a s istim je također upoznat i Ured predsjednika Vlade, relevantni saborski odbori, svi domaći sudovi i pučki pravobranitelj.

29. U skladu s tim, sva relevantna tijela upoznata su s nalazima Suda i sukladno tome s ciljevima koje treba postići u procesu izvršenja presude *Statileo*.

III. PRAVIČNA NAKNADA

30. Podsjeća se da je Sud dosudio podnositeljevom nasljedniku naknadu za materijalnu štetu (u iznosu od 8.200 eura), nematerijalnu štetu (u iznosu od 1.500 eura) te troškove i izdatke (u iznosu od 850 eura). Ukupan iznos od 10.550.00 eura plaćen je podnositeljevom nasljedniku dana 19. studenog 2014. (tj. unutar roka određenog presudom Europskog suda).

IV. ZAKLJUČAK

31. Vlada ponavlja svoje snažno opredjeljenje za potpuno izvršenje presude *Statileo* i rješavanje pitanja utvrđenih od strane Suda kao ona koja utječu na pravo mirnog uživanja vlasništva od strane osoba koje su u istom položaju u kakvom je podnositelj u predmetu *Statileo*. U tom smislu, vlada će obavijestiti Odbor ministara o nastavku postupka izmjena i dopuna zakona čim političke okolnosti to dopuste (nakon parlamentarnih izbora i formiranja zakonodavnih i izvršnih tijela).

Štefica Stažnik

Zastupnica Republike Hrvatske pred
Europskim sudom za ljudska prava