

---

Ovaj prijevod sastoji se od 8 stranica / 8 listova  
Br. – OV-223/16  
Datum: 26.08.2016.

Ovjereni prijevod s engleskog jezika

---



Ovaj prijevod sastoji se od 8 stranica / 8 listova

Br. – OV-223/16

Datum: 26.08.2016.

Ovjereni prijevod s engleskog jezika



ODBOR MINISTARA

VIJEĆE EUROPE

**GLAVNO TAJNIŠTVO**

TAJNIŠTVO ODBORA MINISTARA

Kontakt: Clare Ovey

Tel: 03 88 41 36 45

**Datum: 08.072016.**

**DH-DD(2016)823**

Dokumenti koji se distribuiraju na zahtjev zastupnika će biti pod isključivom odgovornošću navedenih zastupnika, ne dovodeći u pitanje pravni ili politički položaj Odbora ministara.

Sjednica: 1265. sjednica (20.-22. rujna 2016.) (DH)

Ref. broj: Akcijski plan (05/07/2016)

Opravak iz Hrvatske u slučaju Statileo protiv Hrvatske (Zahtjev br. 12027/10)

\*\*\*\*\*



DH-DD(2016)823 : distribuiran na zahtjev Republike Hrvatske  
Dokumenti koji se distribuiraju na zahtjev zastupnika moraju biti pod isključivom odgovornošću navedenih zastupnika, ne dovodeći u pitanje pravni ili politički položaj Odbora ministara.

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

URED ZASTUPNIKA REPUBLIKE HRVATSKE

PRED EUROPSKIM SUDOM ZA LJUDSKA PRAVA

DGI 05. srpnja 2016.

Klasa: 004-02/14-02/19

Reg. br.: 50447-03/1-16-91

Zagreb, 4. srpnja 2016.

#### AKCIJSKI PLAN

#### Statileo protiv Hrvatske

Broj zahtjeva 12027/10

Presuda od 10. srpnja 2014.

Pravomoćna 10. listopada 2014.

URED ZASTUPNIKA REPUBLIKE HRVATSKE

PRED EUROPSKIM SUDOM ZA LJUDSKA PRAVA

Adresa: Dalmatinska 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, Tel.: +385 1 4878 100, Faks: +385 1 4878 111

E-mail: [ured@zastupnik-esljp.hr](mailto:ured@zastupnik-esljp.hr), Internet: <https://uredzastupnika.gov.hr>



DH-DD(2016)823 : distribuiran na zahtjev Republike Hrvatske  
Dokumenti koji se distribuiraju na zahtjev zastupnika moraju biti pod isključivom odgovornošću navedenih zastupnika, ne dovodeći u pitanje pravni ili politički položaj Odbora ministara.

## Sadržaj

- I. OPIS PREDMETA
- II. POJEDINAČNE MJERE
- III. OPĆE MJERE
  - 1) Zakonske mjere za rješavanje tri glavna nedostatka utvrđena od strane Suda
  - 2) Mjere usmjerene na osiguravanje naknade štete vlasnicima stanova zauzetih od strane zaštićenih najmoprimaca prije usvajanja zakonskih mjera
  - 3) Mjere podizanja svijesti
    - a) Mjere publikacije i distribucije
- III. PRAVEDNA NAKNADA
- IV. ZAKLJUČAK



## I. OPIS PREDMETA

1. Predmet se odnosi na povredu prava Podnositelja zahtjeva na mirno uživanje svog vlasništva (članak 1. Protokola br. 1.) zbog ozbiljnih nedostataka u domaćem stambenom zakonodavstvu, koji su Podnositelju zahtjeva nametnuli nerazmjeran i prekomjieran pojedinačni teret.
2. Podnositelj zahtjeva bio je vlasnik stana u Splitu. Za vrijeme komunističkog režima, 1955. godine, njegov je stan dodijeljen drugim pojedincima koji su dobili pravo na stanovanje u stanu pod programom posebno zaštićenog stanarskog prava. Zakonske promjene uvedene 1996.<sup>1</sup> godine \* nakon pada komunističkog režima pretvaraju posebno zaštićeno stanarsko pravo dodijeljeno u odnosu na stan u privatnom vlasništvu u obvezni ugovorni najam na neodređeno vrijeme. Prema novom Zakonu o najmu stanova, vlasnici stanova su bili dužni zaključiti ugovor o najmu s najmoprimcima koji su stanovali u njihovim stanovima, te održavati stanove u stanju primjerenom za stanovanje, kao i snositi troškove mjesečne pričuve. Najmoprimci su bili dužni plaćati zaštićenu najamninu koja je bila znatno niža od tržišnog najma<sup>2</sup>. Primljen iznos od zaštićene najamnine je također bio podložan oporezivanju. Osim toga, mogućnosti vlasnika vezane uz otkazivanje ugovora o najmu i povrat vlastitih stanova su u velikoj mjeri bile pogođene brojnim zakonskim ograničenjima<sup>3</sup>.
3. Podnositelj zahtjeva je odbio zaključiti ugovor o najmu sa najmoprimcem koji je stanovao u njegovom stanu. Najmoprimac je ustao tužbom protiv Podnositelja zahtjeva, te su domaći sudovi Podnositelju zahtjeva naložili zaključivanje ugovora o najmu sa stanarom, propisujući mjesečni najam od 102,14 kune (približno 14 EUR u to vrijeme). Tijekom postupka pred Europskim sudom za ljudska prava (u daljnjem tekstu: Europski sud), Podnositelj zahtjeva je preminuo, a njegov nasljednik je preuzeo postupak.
4. Na temelju ovoga je Europski sud prepoznao tri glavna nedostatka domaćeg zakonodavstva kojim se uređuje zaštićena najamnina:
  - iznimno niska najamnina koju je Podnositelj zahtjeva imao pravo naplatiti, uz dodatne otežavajuće okolnosti vezane uz njegove zakonske obveze kao vlasnika na plaćanje naknade za održavanje;
  - restriktivni uvjeti za raskid ugovora o najmu;
  - nedostatak zakonskog vremenskog ograničenja za program zaštićenog najma ili za bilo koje ograničenje propisano u Zakonu o najmu stanova.Ovi nedostaci u nacionalnom zakonodavstvu su bili osnovni uzrok povrede prava Podnositelja zahtjeva na mirno uživanje svoga vlasništva.

<sup>1</sup> Zakon o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/1996)

<sup>2</sup> Dobit Podnositelja zahtjeva od naplaćivanja zaštićene najamnine se kretala između nula i deset eura mjesečno

<sup>3</sup> Razlozi za otkazivanje ugovora su nabrojani u Zakonu o najmu stanova i nije dopušteno vlasnicima stanova da uzmu u posjed svoje stanove isključivo na temelju njihove želje da ih koriste na drugi način. (članak 126.)



## II. POJEDINAČNE MJERE

5. Nakon presude Europskog suda u ovom predmetu, nasljednik Podnositelja zahtjeva je imao mogućnost zahtijevati ponovno otvaranje domaćeg postupka. Uzimajući u obzir činjenicu da je Europski sud izričito zaključio da je mjerodavno domaće zakonodavstvo u suprotnosti sa standardima Konvencije jer proizvodi učinke povrede prava na mirno uživanje vlasništva vlasnika stanova zauzetih od strane stanara pod programom zaštićene najamnine, kao i činjenicu da se Konvencija izravno primjenjuje u Hrvatskoj, nasljednik Podnositelja zahtjeva je mogao imati interes u ponovnom otvaranju postupka.
6. Ipak, nasljednik Podnositelja zahtjeva nije podnio takav zahtjev.
7. Dalje se navodi da je Europski sud priznao Podnositelju zahtjeva materijalnu štetu u obliku naknade za adekvatni najam za razdoblje nakon prvostupanjske presude kojom mu je naloženo zaključivanje ugovora o najmu stana sa najmoprimcem. Na osnovu toga je Sud dodijelio materijalnu odštetu u iznosu od 8.200 EUR, što je isplaćeno nasljedniku Podnositelja zahtjeva (vidi Odlomak III. u nastavku).
8. Nadalje, Vlada ističe da je nasljednik Podnositelja zahtjeva imao mogućnost ustati tužbom protiv države kao tuženika slijedom presude Europskog suda, tražeći naknadu (više informacija o relevantnosti ove mogućnosti pod II b) u nastavku). Međutim, prema saznanjima Vlade, on nije iskoristio tu mogućnost.
9. Što se tiče činjenice da nasljednik Podnositelja zahtjeva još uvijek nije u stanju vratiti predmetni stan u svoj posjed, te je podvrgnut restriktivnim uvjetima za ukidanje najma, imajući na umu da su ti aspekti povrede uzrokovani isključivo sadržajem domaćeg zakonodavstva, Vlada ističe da će se ova pitanja riješiti provođenjem općih mjera za izvršenje presude.

## III. OPĆE MJERE

10. Podsjećamo da je Europski sud dodao opću primjedbu na Statileo presudu, gdje se navodi da se osnovni problem povrede članka 1. Protokola br. 1 u ovom slučaju odnosi na samo domaće zakonodavstvo. Europski sud nadalje naglašava da njegovi zaključci sežu izvan isključivog interesa Podnositelja zahtjeva u predmetu Statileo. Sud je tako zaključio da „tužena Država treba poduzeti odgovarajuće zakonske i/ili druge opće mjere kako bi osigurala prilično osjetljivu ravnotežu između interesa vlasnika stanova (najmodavaca), uključujući njihovo pravo na ostvarenje profita od svoje imovine, i općeg interesa zajednice - uključujući dostupnost dovoljnog smještajnog kapaciteta za one slabijeg imućnog stanja - u skladu s načelima zaštite vlasničkih prava prema Konvenciji“ (Članak 165).
11. U skladu sa gore navedenim zaključcima, a posebice s ustanovljenim temeljnim uzrokom utvrđene povrede, Vlada je utvrdila da je jedini mogući način izvršavanja ove presude na način koji može ukloniti sve nedostatke utvrđene od strane Suda je zakonodavna reforma programa zaštićenog najma.





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

12. Kao što je Europski sud naveo u presudi, zakonodavna reforma je već bila u tijeku u Hrvatskoj u vrijeme kada je donesena presuda.
13. Usvajanje izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova je bilo uključeno u Godišnji plan normativnih aktivnosti za 2015. godinu.
14. Kao dio zakonodavne reforme, Vlada je poduzela mjere kako bi se utvrdio ukupan broj privatnih stanova u kojima stanuju najmoprimci u sklopu programa zaštićenog najma i ukupan broj takvih stanara najmoprimaca. Nakon javnog poziva vlasnicima i najmoprimcima, i poduzimanjem drugih mjera usmjerenih na utvrđivanje relevantnih podataka, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja procjenjuje da postoje 3734 stana u vlasništvu privatnih osoba, koji pružaju smještaj za oko 9000 stanara. Prosječna kvadratura tih stanova je oko 62 kvadratna metra. Također se procjenjuje da oko 10% stanova koriste osobe koje primaju stalnu socijalnu pomoć.
15. S obzirom na opseg problema, kao i činjenicu da rješenje mora zadovoljiti sve uvjete iz članka 1. Protokola br. 1. uz istovremeno poštivanje položaja najmoprimaca, zakonodavna reforma traži dubinsku analizu i Statileo presude i druge relevantne sudske prakse Europskog suda, kao i načina na koji su druge države sa sličnim problemima pristupile izvršenju presuda Europskog suda. Ove analize su provedene kao prvi korak u procesu izvršenja u odnosu na opće mjere<sup>4</sup>.
16. Nakon ovih analiza, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je pripremlilo novi tekst Nacrta izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova. Nacrt je upućen na javnu raspravu, u kojoj su i stručna i zainteresirana javnost imale priliku izjasniti se o određenim odredbama Nacrta. Rezultati javne rasprave zahtijevaju dodatne izmjene Nacrta.
17. Radi specifičnih okolnosti izmjene i dopune nisu usvojene tijekom 2015. godine. Konkretno, u studenom 2015. su održani parlamentarni izbori. Proces formiranja vlasti je trajao sve do veljače 2016. godine.
18. Odmah nakon imenovanja, nova Vlada je nastavila rad na zakonodavnoj reformi. Konkretno, neka rješenja predviđena u Nacrtu izrađenom u 2014./2015. godini su bitno izmijenjena (posebno u pogledu roka za uravnoteženje zaštićene najamnine s tržišnom najaminom, ali i s obzirom na mogućnost vlasnika da raskinu najam i uvjete raskida).
19. Nakon pripreme novog Nacrta otvorena je javna rasprava kako bi se zainteresiranoj i stručnoj javnosti omogućilo iznošenje primjedbi. Javna rasprava je zatvorena 1. lipnja 2016. godine. Trenutno se analiziraju rezultati javne rasprave.

<sup>4</sup> vidi: Izjava o procjeni učinaka Nacrta izmjena i dopuna zakona o najmu stanova:

[http://www.mgipu.hr/doc/Propisi/Savjetovanja/2015\\_07\\_13\\_Zakon-o-najmu-stanova-Iskaz-o-Procjeni.pdf](http://www.mgipu.hr/doc/Propisi/Savjetovanja/2015_07_13_Zakon-o-najmu-stanova-Iskaz-o-Procjeni.pdf)



20. Iako je bilo planirano da se Nacrt prosljedi u Sabor u lipnju, nedavni politički događaji su doveli do nemogućnosti slanja Nacrta u zakonodavnu proceduru. Nakon odluke o smjeni premijera, 20. lipnja 2016. godine, Hrvatski sabor je donio odluku o njegovu razrješenju, koja stupa na snagu 15. srpnja 2016. godine. U skladu s Ustavom Republike Hrvatske, novi parlamentarni izbori se trebaju održati u roku od 60 dana od dana raspuštanja parlamenta. Dakle, daljnji koraci u usvajanju izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova će se poduzeti nakon izbora i formiranja zakonodavne i izvršne vlasti.
21. Vlada će redovno informirati Odbor ministara o svakom daljnjem razvoju događaja.

**2) Mjere usmjerene na osiguravanje naknade štete vlasnicima stanova zauzetih od strane zaštićenih najmoprimaca prije usvajanja zakonskih mjera**

22. Podsjećamo da je Europski sud zaključio da je Podnositelj zahtjeva zasigurno pretrpio materijalnu štetu zbog nemogućnosti naplate odgovarajuće najamnine za svoj stan u razdoblju od 5. studenoga 1997. godine (od dana stupanja na snagu Konvencije vezane za Hrvatsku) do njegove smrti 6. veljače 2011. Prema mišljenju suda, priznata materijalna šteta treba pokriti razliku između najamnine koju je Podnositelj zahtjeva primio prema domaćem zakonodavstvu (za koje je sud utvrdio da je neadekvatno) i primjerene najamnine.
23. Nakon presude Europskog suda u predmetu Statileo, određeni broj vlasnika stanova zauzetih u okviru programa zaštićenog najma je ustao tužbama protiv države potražujući naknadu za materijalnu štetu nastalu kao posljedica povrede njihovog prava na mirno uživanje svog vlasništva.
24. Razvoj sudske prakse domaćih sudova u ovom pogledu je još uvijek u tijeku, jer se prve odluke Vrhovnog suda (najviše pravosudno tijelo u Hrvatskoj) još uvijek čekaju.
25. Vlada će redovno informirati Odbor ministara o svakom daljnjem razvoju događaja.

**3) Mjere podizanja svijesti**

**a) Mjere publikacije i distribucije**

26. Vlada je osigurala da presuda u predmetu Statileo bude prevedena na hrvatski jezik i objavljena na internetskoj stranici Ureda zastupnika Hrvatske pred Europskim sudom<sup>5</sup>. Prijevod je također objavljen na internetskoj stranici Ustavnog suda Republike Hrvatske<sup>6</sup>.

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

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





27. Ured zastupnika je sastavio analizu presude ističući glavne zaključke Europskog suda. Analiza, zajedno s hrvatskim prijevodom presude, je distribuirana svim članovima nacionalnog Vijeća stručnjaka za provedbu presuda Europskog suda za ljudska prava, uključujući, između ostalog, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, kao i domaćim sudovima izravno uključenima u postupak, osobito Općinskom i Županijskom sudu u Splitu.
28. Nadalje, sažetak presude je objavljen u Osvrtu na presudu Europskog suda za ljudska prava (srpanj - rujna 2014.).<sup>7</sup> Osvrt je objavljen na internetskoj stranici Ureda zastupnika. Osvrt je također distribuiran Uredu premijera, relevantnim saborskim odborima, svim domaćim sudovima i pučkom pravobranitelju.
29. Sukladno tome, sva relevantna tijela su upoznata s nalazima suda, a time i ciljevima koji se trebaju postići u procesu provedbe presude u predmetu Statileo.

### III. PRAVEDNA NAKNADA

30. Napominje se da je Sud dodijelio nasljedniku Podnositelja zahtjeva naknadu za materijalnu štetu (u iznosu od 8.200 EUR), nematerijalnu štetu (u iznosu od 1.500 EUR) i troškove i izdatke (u iznosu od 850 EUR). Ukupni iznos od 10.550,00 eura je isplaćen nasljedniku Podnositelja zahtjeva 19. studenog 2014. (odn. unutar roka određenog presudom Europskog suda).

### IV. ZAKLJUČAK

31. Vlada ponavlja svoju snažnu predanost potpunom izvršavanju presude u predmetu Statileo i rješavanju pitanja prepoznatih od strane Suda koja utječu na pravo mirnog uživanja vlasništva osoba u istoj poziciji kao i Podnositelj zahtjeva u predmetu Statileo. U tu svrhu će Vlada informirati Odbor ministara o nastavku postupka zakonodavnih izmjena i dopuna čim prije to političke okolnosti dopuste (nakon parlamentarnih izbora i formiranja zakonodavnih i izvršnih tijela).

Štefica Stažnik  
/potpis/  
Predstavnica Republike Hrvatske  
pred Europskim sudom  
za ljudska prava

<sup>7</sup> Pregled prakse Europskog suda za ljudska prava (srpanj - rujna 2015.);

[https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocImages//dokumenti/PREGLED%20PRAKSE//pregled%20prakse%203\\_14.pdf](https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocImages//dokumenti/PREGLED%20PRAKSE//pregled%20prakse%203_14.pdf)

---

Kraj prijevoda s engleskog jezika

---

#### **Broj 223/16**

Ja, MARIJA MLINAR, stalni sudski tumač za njemački i engleski jezik, imenovana rješenjem Županijskog suda u Šibeniku, broj Nr. 4SU – 199/2016 od 25. ožujka 2016., potvrđujem da gornji prijevod u potpunosti odgovara svojem izvorniku, sastavljenom na engleskom jeziku.

Šibenik, 26.08.2016.



Sudski tumač:

**SECRETARIAT GENERAL**

SECRETARIAT OF THE COMMITTEE OF MINISTERS  
SECRETARIAT DU COMITE DES MINISTRES

COMMITTEE  
OF MINISTERS  
COMITÉ  
DES MINISTRES



Contact: Clare Ovey  
Tel: 03 88 41 36 45

Date: 08/07/2016

**DH-DD(2016)823**

Documents distributed at the request of a Representative shall be under the sole responsibility of the said Representative, without prejudice to the legal or political position of the Committee of Ministers.

Meeting: 1265 meeting (20-22 September 2016) (DH)

Item reference: Action plan (05/07/2016)

Communication from Croatia in the case of Statileo against Croatia (Application No. 12027/10)

\*\*\*\*\*

Les documents distribués à la demande d'un/e Représentant/e le sont sous la seule responsabilité dudit/de ladite Représentant/e, sans préjuger de la position juridique ou politique du Comité des Ministres.

Réunion : 1265 réunion (20-22 septembre 2016) (DH)

Référence du point : Plan d'action

Communication de la Croatie dans l'affaire Statileo contre Croatie (Requête n° 12027/10)  
**(anglais uniquement)**

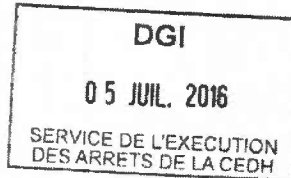
---

DH-DD(2016)823 : distributed at the request of Croatia / distribué à la demande de la Croatie.  
Documents distributed at the request of a Representative shall be under the sole responsibility of the said Representative without prejudice to the legal or political position of the Committee of Ministers. / Les documents distribués à la demande Représentant/e le sont sous la seule responsabilité dudit/de ladite Représentant/e, sans préjuger de la position juridique ou politique du Comité des Ministres.



**GOVERNMENT OF THE REPUBLIC OF CROATIA**  
OFFICE OF THE REPRESENTATIVE OF  
THE REPUBLIC OF CROATIA BEFORE  
THE EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS

Class: 004-02/14-02/19  
Reg.No.: 50447-03/1-16-91  
Zagreb, 4 July 2016



---

**ACTION PLAN**

**Statileo v. Croatia**

Application number 12027/10

Judgment of 10 July 2014

Final on 10 October 2014

---

Office of the Representative of the Republic of Croatia before the  
European Court of Human Rights

---

Address: Dalmatinska 1, 10000 ZAGREB, CROATIA, Tel.: +385 1 4878 100, Fax: +385 1 4878 111,  
E-mail: [ured@zastupnik-osljp.hr](mailto:ured@zastupnik-osljp.hr), Web: <https://uredzastupnika.gov.hr>

DH-DD(2016)823 : distributed at the request of Croatia / distribué à la demande de la Croatie.  
Documents distributed at the request of a Representative shall be under the sole responsibility of the said Representative without prejudice to the legal or political position of the Committee of Ministers. / Les documents distribués à la demande d'un Représentant/e le sont sous la seule responsabilité dudit/de ladite Représentant/e, sans préjuger de la position juridique ou politique du Comité des Ministres.

---

### **Table of contents**

I. CASE DESCRIPTION.....	3
II. INDIVIDUAL MEASURES .....	4
III. GENERAL MEASURES .....	4
1) <i>Legislative measures to address the three main shortcomings identified by the Court</i> 5	
2) <i>Measures aimed at providing redress to the owners of flats occupied by protected tenants before the adoption of legislative measures</i> .....	6
3) <i>Awareness raising measures</i> .....	6
a) <i>Publication and dissemination measures</i> .....	6
III. JUST SATISFACTION.....	7
IV. CONCLUSION .....	7

## I. CASE DESCRIPTION

1. The case concerns a violation of the applicant's right to peaceful enjoyment of his possessions (Article 1 of Protocol no.1) on account of serious shortcomings in the domestic housing legislation, which imposed a disproportionate and excessive individual burden on the applicant.
2. The applicant was an owner of a flat in Split. During the communist regime, in 1955 his flat was allocated to other individuals who were awarded the right to reside in the flat under a specially protected tenancy scheme. Legislative changes introduced in 1996<sup>1</sup> after the fall of the communist regime transformed the specially protected tenancy awarded in respect of a privately owned flat into an obligatory contractual lease of indefinite duration. Under the new Lease of Flats Act, the owners of flats were obliged to enter into a lease contract with lessees, who occupied their flats, and to maintain the flats in a habitable condition as well as bear the costs monthly condominium fees. The lessees were obliged to pay protected rent (*zaštićena najamнина*) which was significantly lower than market rent<sup>2</sup>. The amount of protected rent received was also subject to taxation. Additionally, the possibilities of owners terminating the lease contract and repossessing their flats were substantially affected by a number of statutory limitations<sup>3</sup>.
3. The applicant refused to enter into a lease contract with the tenant who occupied his flat. The tenant instituted civil proceedings against the applicant and domestic courts ordered the applicant to conclude a lease contract with the tenant, stipulating monthly rent at 102,14 Croatian kunas (approximately 14 euros at the time). During proceedings before the European Court of Human Rights (hereinafter: the European Court), the applicant passed away and his heir took over the proceedings.
4. On these basis, the European Court identified three main shortcomings of the domestic legislation governing the protected tenancy:
  - extremely low rent the applicant was entitled to collect which was further compounded by his statutory duty as a landlord to pay maintenance fees;
  - restrictive conditions for the termination of the lease;
  - lack of statutory time limit on the protected lease scheme or on any of the restrictions stipulated in the Lease of Flats Act.

These shortcomings in the national legislation were the underlying cause of the violation of the applicant's right to peaceful enjoyment of his possessions.

<sup>1</sup> Lease of Flats Act (Official Gazette no. 91/1996)

<sup>2</sup> The profit the applicant was able to obtain from collecting protected rent ranged between zero and ten euros per month (§ 136)

<sup>3</sup> Grounds for terminating the lease are enumerated in the Lease of Flats Act, and it is not open to the landlords to repossess their flats solely on the basis of their wish to make other use of them (§ 126)



## II. INDIVIDUAL MEASURES

5. Following the European Court's judgment in this case, the applicant's heir had the possibility to seek reopening of domestic proceedings. Having regard to the fact that the European Court expressly concluded that the relevant domestic legislation is contrary to the Convention standards as it produces the effects of violation of the right to peaceful enjoyment of possessions of owners of flats occupied by tenants under the protected rent scheme, and the fact that Convention is directly applicable in Croatia, applicant's heir might have had the interest to pursue reopening of proceedings.
6. However, applicant's heir made no such request.
7. It is further noted that the European Court awarded the applicant pecuniary damage in the form of compensation of adequate rent for the period after the first instance judgment ordering him to conclude a lease contract with the tenant. On that basis, the Court awarded pecuniary damage in the amount of 8.200 euros, which have been disbursed to the applicant's heir (see heading III. below).
8. Further, the Government emphasizes that the applicant's heir had the possibility of instituting civil proceedings against the respondent state following the European Court's judgment, seeking compensation (see more details about the relevance of this possibility under II b) below). However, to the Government's knowledge, he did not avail himself of this possibility.
9. As to the fact that the applicant's heir is still not able to regain possession of the flat in question, and is subjected to restrictive conditions for terminating the lease, bearing in mind that these aspects of the violation are caused solely by the content of domestic legislation, the Government emphasizes that these issues shall be resolved by implementing general measures for the execution of the judgment.

## III. GENERAL MEASURES

10. It is recalled that the European Court added a general observation to the *Statileo* judgment, where it stated that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol 1 in this case concerns the domestic legislation itself. The European Court further emphasized that its findings extend beyond the sole interest of the applicant in the *Statileo* case. The Court thus concluded that "*the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure a rather delicate balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property, and the general interest of the community – including the availability of sufficient accommodation for the less well-off – in accordance with the principles of the protection of property rights under the Convention*" (§ 165).
11. In accordance with the above findings and in particular the identified underlying cause of the violation found, the Government has determined that the only possible way of executing this judgment in a manner capable of addressing all the shortcomings identified by the Court is the legislative reform of the protected tenancy scheme.

*1) Legislative measures to address the three main shortcomings identified by the Court*

12. As the European Court noted in the judgment, the legislative reform was already under way in Croatia at the time when the judgment was delivered.
13. The adoption of the Amendments to the Lease of Flats Act was included into the Annual Legislative Activities Plan for 2015 (*Godišnji plan normativnih aktivnosti za 2015. godinu*).
14. As part of the legislative reform, the Government took measures in order to determine the total number of privately owned flats occupied under the protected tenancy scheme and the total number of such tenants/lessees. Following a public call to both owners and lessees and undertaking of other measures aimed at determining relevant data, the Ministry of Construction and Physical Planning assessed that there are 3734 flats owned by private individuals, providing housing for about 9000 tenants. The average square footage of these flats is approximately 62 square meters. It is also estimated that approximately 10% of flats are used by persons receiving constant social aid.
15. Considering the scope of the problem, and the fact that the solution has to satisfy all the requirements under Article 1 of Protocol no 1 whilst also respecting the position of lessees, the legislative reform called for an in-depth analysis of both the *Statileo* judgment and other relevant case-law of the European Court, as well as the manner in which other states with similar problems approached the execution of judgments of the European Court. These analyses were conducted as the first step of the execution process with regard to general measures<sup>4</sup>.
16. Following these analyses, the Ministry of Construction and Physical Planning prepared a new text of the Draft Amendments to the Lease of Flats Act. The Draft was referred to public debate, where both the expert and the interested public had the opportunity to comment on specific provisions of the Draft. The results of the public debate called for additional changes to the Draft.
17. Due to specific circumstances the Amendments were not adopted during 2015. In particular, in November 2015 parliamentary elections were held. The process of forming the Government lasted until February 2016.
18. Immediately upon its appointment, the new Government continued the work on the legislative reform. In particular, some solutions envisaged in the Draft prepared in 2014/2015 were significantly modified (in particular in terms of the deadline for balancing the protected rent with the market rent, but also with regard to the possibility of owners to terminate the lease and conditions of termination).
19. After the preparation of the new Draft a public debate was opened in order to enable the interested and professional public to present their remarks. The public debate was closed on 1 June 2016. The results of the public debate are currently being analyzed.

<sup>4</sup> see: Statement of the Impact Assessment of the Draft Amendments to the Lease of Flats Act  
[http://www.mupr.hr/doc/Propisi/Savjetovanja/2015\\_07\\_13\\_Zakonsedajmestanovalskazoeslucgen.pdf](http://www.mupr.hr/doc/Propisi/Savjetovanja/2015_07_13_Zakonsedajmestanovalskazoeslucgen.pdf)

20. Though it was planned that the Draft shall be forwarded to the Parliament in June, recent political events have led to the inability of referring the Draft into legislative procedure. Following a decision to oust the Prime minister, on 20 June 2016 Croatian Parliament passed a decision on its dissolution, which is to take effect on 15 July 2016. In accordance with the Croatian Constitution, new parliamentary elections are to be held within 60 days from dissolving the Parliament. Therefore, further steps in adopting amendments to the Lese of Flats Act may shall be taken after the elections and forming of the legislative and executive authority.

21. The Government shall keep the Committee of Ministers informed on all further developments.

**2) Measures aimed at providing redress to the owners of flats occupied by protected tenants before the adoption of legislative measures**

22. It is recalled that the European Court concluded that the applicant must have suffered pecuniary damage due to the inability to charge adequate rent for his flat in the period between 5 November 1997 (the date of the entry into force of the Convention in respect of Croatia) and his death on 6 February 2011. In the Court's view, the pecuniary damage sustained should cover the difference between the rent the applicant received under the domestic legislation (which the Court found to be inadequate) and the adequate rent.

23. Following the European Court's judgment in the *Statileo* case, a certain number of owners of flats occupied under the protected tenancy scheme filed civil actions against the state seeking to obtain compensation of pecuniary damage sustained as a result of the violation of their right to peaceful enjoyment of their possessions.

24. The development of the domestic courts' case law in that regard is still ongoing, as the first decisions of the Supreme Court (highest judicial authority in Croatia) are still awaited.

25. The Government shall keep the Committee of Ministers informed on further developments in this regard.

**3) Awareness raising measures**

*a) Publication and dissemination measures*

26. The Government ensured that the *Statileo* judgment is translated into Croatian and published on the web page of the Office of the Representative of Croatia before the European Court<sup>5</sup>. The translation has also been published on the web page of the Constitutional Court of the Republic of Croatia<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> <https://arad.zastupnik.hr/UserDocsImages/dokument/Prezide%20%20ostroke/S.F.A.I.H.C.C.%20prjevod%20presude.pdf>

<sup>6</sup> <http://sistem.asud.hr/ustaf/prakUS.nsf/Praksa-B645D7F1E147667C061257AD80047C818?OpenDocument>


27. The Office of the Representative drew up an analysis of the judgment highlighting the main findings of the European Court. The analysis, along with the Croatian translation of the judgment, was disseminated to all members of the national Council of Experts for the Execution of the Judgments of the European Court of Human Rights, including, *inter alia*, Ministry of Construction and Physical Planning; as well as to domestic courts directly involved in the proceedings, notably to the Split Municipal and County courts.
28. Furthermore, the summary of the judgment has been published in the Review of the case-law of the European Court of Human Rights (July – September 2014)<sup>7</sup>. The Review is published on the web page of the Office of the Representative. The Review was also disseminated to the Prime Minister's Office, relevant Parliamentary Committees, all domestic courts and the Ombudsman.
29. Accordingly, all relevant authorities have been acquainted with the Court's findings and consequently with the goals to be achieved in the process of execution of the *Statileo* judgment.

### III. JUST SATISFACTION

30. It is recalled that the Court awarded the applicant's heir with compensation of pecuniary damages (in the amount of 8,200 euros), non-pecuniary damages (in the amount of 1,500 euros) and costs and expenses (in the amount of 850 euros). The overall amount of 10,550.00 euros has been disbursed to the applicant's heir on 19 November 2014 (i.e. within the deadline set by the judgment of the European Court).

### IV. CONCLUSION

31. The Government reiterates its strong commitment to full execution of the *Statileo* judgment and resolving the issues identified by the Court as affecting the right to peaceful enjoyment of possessions of persons in the same position as the applicant in the *Statileo* case. To that end, the Government shall inform the Committee of Ministers on the continuation of the legislative amendments procedure as soon as the political circumstances so allow (after the parliamentary elections and forming of the legislative and executive bodies).

  
Stefića Stazić  
Representative of Croatia  
before the European Court  
of Human Rights

<sup>7</sup> Pregled prakse Europskog suda za ljudska prava (srpanj – rujan 2015);  
[https://rszl.zastupnika.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/PRUGLED%20PRAKSE/pregled%20prakse%203\\_14.pdf](https://rszl.zastupnika.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/PRUGLED%20PRAKSE/pregled%20prakse%203_14.pdf)