

---

Ovaj prijevod sastoji se od 7 stranica / 7 listova

Br. – OV-134/17

Datum: 11.05.2017.

Ovjereni prijevod s engleskog jezika

---



---

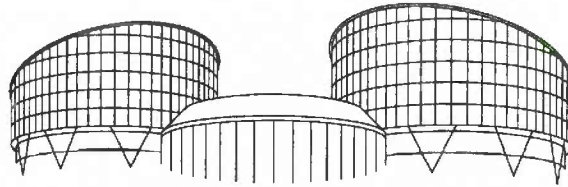
Ovaj prijevod sastoji se od 7 stranica / 7 listova

Br. – OV-134/17

Datum: 11.05.2017.

Ovjereni prijevod s engleskog jezika

---



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS  
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

DRUGI ODJEL

**PREDMET GOŠOVIĆ protiv HRVATSKE**

*(Zahtjev br. 37006/13)*

PRESUDA

STRASBOURG

4. travnja 2017.

*Ova presuda je konačna, ali može biti podvrgnuta uredničkim izmjenama.*

Vijeće Europe



/Ponavlja se: PRESUDA GOŠOVIĆ PROTIV HRVATSKE/

**U predmetu Gošović protiv Hrvatske,**

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

Jon Fridrik Kjølbro, Predsjednik,

Ksenija Turković,

Georges Ravarani, suci,

i Hasan Bakırcı, Tajnik odjela,

Nakon vijećanja zatvorenog za javnost održanog 14. ožujka 2017.,

donosi sljedeću presudu koja je usvojena istog datuma:

**POSTUPAK**

1. Postupak u ovome predmetu je pokrenut na temelju zahtjeva (br. 37006/13) protiv Republike Hrvatske podnesenog Sudu na temelju članka 34. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Konvencija“) od strane hrvatskog državljanina g. Gojka Gošovića („podnositelj zahtjeva“) dana 22. svibnja 2013.
2. Podnositelja zahtjeva je zastupala prvo gđa. J. Ćurković Gošović, odvjetnica iz Splita, a zatim g. J. Anzulović - Mirošević, odvjetnik iz Supetra. Hrvatsku vladu („Vlada“) zastupala je njena zastupnica, gđa Š. Stažnik.
3. Podnositelj zahtjeva navodi da odbijanje domaćih sudova da nalože deložaciju zaštićenog najmprimca koji živi u njegovom stanu, zajedno s nemogućnošću naplate odgovarajuće najamnine za najam istog, predstavlja povredu njegova prava na neometano uživanje svoje imovine.
4. Dana 17. travnja 2015. Vlada je obaviještena o prigovoru o pravu vlasništva, a ostatak zahtjeva proglašen je nedopuštenim temeljem Pravila 54., stavka 3. Poslovnika Suda.

**ČINJENICE**

**I. OKOLNOSTI PREDMETA**

5. Podnositelj zahtjeva je rođen 1963. i živi u Splitu.

6. Vlasnik je stana u Splitu površine 106,90 četvornih metara. Prema Podnositelju zahtjeva, stan je jedina nekretnina u njegovu vlasništvu i njegova jedina vrijedna imovina.



7. Čini se da su stambene vlasti 1971. godine dodijelile stanarsko pravo na stan određenoj gospođi N.R. i njenoj obitelji.
8. Dana 5. studenog 1996. stupio je na snagu Zakon o najmu stanova. Tim zakonom je ukinut pravni koncept stanarskog prava, te su nositelji takvih stanarskih prava u odnosu na, između ostalog, stanove u privatnom vlasništvu, postali „zaštićeni najmoprимci“. Prema Zakonu takvi najmoprимci podliježu nizu zaštitnih mjera, kao što je dužnost vlasnika stanova da zakluče ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme, plaćanje zaštićene najamnine čiji je iznos odredila Vlada, a koji je znatno niži od tržišne najamnine, te bolja zaštita od raskida najma.
9. Podnositelj zahtjeva je odbio zaključiti ugovor o najmu s N.R. u okviru programa zaštićenog najma.
10. Stoga je 16. listopada 1997. N.R. podnijela građansku tužbu protiv njega pred Općinskim sudom u Splitu radi dobivanja presude umjesto takvog ugovora.
11. Na ročištu održanom 4. studenoga 1998. Podnositelj zahtjeva navodi da N.R. nema pravo na zaštićenu najamninu jer posjeduje kuću u turističkom naselju Rogoznica, oko 53 kilometra od Splita.
12. Na ročištu održanom 15. travnja 2002. godine Podnositelj zahtjeva podnio je protutužbu s ciljem presude kojom se naređuje N.R. i njenoj obitelji da napuste predmetni stan. Navodi da se namjerava useliti u stan.
13. Presudom od 27. veljače 2008., Općinski sud je presudio u korist N.R. i nametnuo Podnositelju zahtjeva ugovor o najmu koji predviđa zaštićenu najamninu u iznosu od 163,56 hrvatskih kuna (HRK)<sup>1</sup> mjesečno.
14. Dana 21. listopada 2008. Županijski sud u Splitu odbio je žalbu Podnositelja zahtjeva i potvrdio prvostupanjsku presudu.
15. Općinski i Županijski sud su utvrdili da je N.R. živjela je u stanu sa svojim sinom M.R., svojom snahom i unukom, dok je Podnositelj zahtjeva živio s majkom u stanu koji se nalazi u istoj zgradi. Njegova je majka također bila vlasnik susjedne zgrade gdje je u jednom od stanova poslovala njegova medicinska ordinacija. Sud je također utvrdio da N.R. i njezin sin M.R. doista posjeduju malu vikendicu u Rogoznici, površine od samo 18 četvornih metara.
16. Na osnovu ovog činjeničnog stanja Općinski i Županijski sud su smatrali da uvjeti predviđeni člankom 40(1) Zakona o najmu stanova, kako ih tumači Vrhovni sud (vidi Statileo protiv Hrvatske, broj 12027/10, članak 48-49, 10. srpanj 2014.), nisu zadovoljeni, te da Podnositelj zahtjeva stoga nije imao pravo odbiti zaključiti ugovor o najmu s N.R. u okviru programa zaštićenog najma. Konkretno, iako je Podnositelj zahtjeva namjeravao preseliti u stan i nije imao drugog smještaja, nije imao pravo na stalnu socijalnu pomoć niti je imao više od šezdeset godina, a vikendica N.R. u Rogoznici se ne nalazi u istoj općini ili gradskom području.

---

<sup>1</sup> Približno 22.47 eura (EUR) u to vrijeme.



17. Ti su sudovi također utvrdili da, osim što je zaštićena od deložacije, N.R. također ima pravo na zaštićenu najamninu; Podnositelj zahtjeva nije joj imao pravo naplatiti tržišnu stanarinu za stanovanje u njegovom stanu. To iz razloga što su utvrdili da vikendica N.R. nije predstavljala dom za stanovanje u smislu članka 31 (2) Zakona o najmu stanova (vidi Statileo, navedeno gore, st. 41).

18. Odlukom od 21. studenoga 2012., Ustavni sud Republike Hrvatske odbio je ustavnu tužbu Podnositelja zahtjeva protiv presuda Općinskog i Županijskog suda, te je 7. prosinca 2012. godine dostavio svoju odluku zastupniku Podnositelja zahtjeva.

## II. MJERODAVNO DOMAĆE PRAVO

19. Mjerodavno domaće pravo je utvrđeno u predmetu Statileo protiv Hrvatske (gore navedeno, čl. 23-87).

## ZAKON

### I. NAVODNA POVREDA ČLANKA 1. PROTOKOLA br. 1 KONVENCIJE

20. Podnositelj zahtjeva prigovara da nije mogao deložirati zaštićenog najmoprimca i useliti u svoj stan ili naplatiti tržišnu najamninu za najam stana. Podnositelj zahtjeva se poziva na članak 1. Protokola br. 1 Konvencije, koji glasi kako slijedi:

„Svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na nesmetano uživanje svoje imovine. Nitko ne može biti lišen vlastite imovine, osim u javnom interesu i prema uvjetima predviđenima zakonom i općim načelima međunarodnog prava.

Prethodne odredbe, međutim, ni na koji način ne utječu na pravo Države da primjenjuje takve zakone koje smatra potrebnim kako bi nadzirala korištenje imovine u skladu s općim interesima ili da bi osigurala naplatu poreza ili drugih doprinosa ili kazni.“

21. Vlada osporava ovaj argument.

#### A. Dopuštenost

22. Sud napominje da zahtjev nije očito neosnovan unutar značenja članka 35, st. 3 (a) Konvencije. Također napominje da nije nedopušten s bilo koje osnove. Stoga se mora proglasiti dopuštenim.

#### B. Odluke

23. Sud napominje da se ovaj predmet tiče, između ostalog, neadekvatne razine (zaštićene) najamnine koju Podnositelj zahtjeva ima pravo primati u skladu s domaćim zakonom za svoj stan koji je predmet programa zaštićenog najma. U tom pogledu je sličan slučaju Statileo protiv Hrvatske (citiran gore) u kojem je Sud utvrdio povredu članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju.





24. Međutim, za razliku od slučaja Statileo, pritužbe Podnositelja zahtjeva u ovome predmetu, kao što je prvobitno formulirano, su se prije svega odnosile na njegovu nesposobnost da iseli stanara i useli u svoj stan prema navedenom programu. Ovaj problem je također obrađen u slučaju Statileo. Iako je u tom slučaju Sud utvrdio povredu članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, imajući u vidu, prvenstveno, mali iznos zaštićene najamnine koju je Podnositelj zahtjeva imao pravo primiti i zakonske financijske terete koji su mu nametnuti, isto je učinio i u pogledu ograničenja prava vlasnika stanova u vezi sa raskidom zaštićenih najмова (citirano gore, čl. 143). Konkretno, s obzirom na ta ograničenja, Sud navodi:

„126. ... Ne samo da nije moguće da ti vlasnici stanova povrate posjed nad svojim stanovima isključivo na temelju njihove želje da ih koriste na drugačiji način (vidi, mutatis mutandis, Edwards, citirano gore, stavak 73), nego je i njihovo pravo na raskid najma na temelju njihove vlastite potrebe za smještajem ili njihovih rođaka ili zbog toga što zaštićeni najmoprimac posjeduje alternativni smještaj i stoga ne treba zaštitu od otkaza najma (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci protiv Malte, broj 47045/06, stavak 61, 15. rujna 2009.) znatno ograničeno.

127. Posebice, prema odredbi 40. Zakona o najmu stanova (vidi stavke 48. do 49. gore), vlasnik stana koji namjerava useliti u stan ili namjerava useliti u stan svoju djecu, roditelje ili uzdržavane osobe, ima pravo raskinuti ugovor o najmu stana samo ako (1) vlasnik stana nema drugog smještaja za sebe i svoju obitelj i ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od šezdeset godina, ili (2) najmoprimac posjeduje za stanovanje prikladan stan u istoj općini ili gradskom području.

128. Slijedom toga, program zaštićenog najma nema odgovarajuće proceduralne zaštitne mjere radi postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i vlasnika stanova (vidi, mutatis mutandis, Amato Gauci, loc. cit.). Ta pravila, u kombinaciji sa zakonskim pravom onih koji su bili članovi najmoprimčeva kućanstva u trenutku stupanja na snagu Zakona o najmu stanova da naslijede status zaštićenog najmoprimca (vidi čl. 46-47 gore), ostavlja male ili nikakve mogućnosti vlasnicima stanova da povrate posjed nad svojim stanovima, jer je vjerojatnost da će zaštićeni najmoprimci dobrovoljno napustiti stanove općenito vrlo mala (vidi, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, citirano gore, čl. 196 i Amato Gauci, cit.).“

25. Međutim, u svojim očitovanjima u odgovoru na očitovanja Vlade - koja se nisu značajno razlikovala od onih u slučaju Statileo (ibid, čl. 101-111)

- Podnositelj zahtjeva se usredotočio na nemogućnost da naplati tržišnu najamninu za najam svog stana. Posebice, njegov jedini argument bio je da je država iznajmila stanove u svom vlasništvu po cijeni deset puta većoj od one koju je nametnula za iznajmljivanje stanova u privatnom vlasništvu u okviru programa zaštićenog najma.

26. U tom smislu, Sud smatra da se ovaj predmet ne razlikuje u bilo kojem relevantnom pogledu od predmeta Statileo (citirano gore).

27. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju.

II. PRIMJENA ČLANKA 41. KONVENCIJE

28. Članak 41. Konvencije propisuje:



„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. Šteta**

### *1. Podnesci strana u postupku*

29. Podnositelj zahtjeva potražuje 160 440 HRK na ime materijalne štete, što odgovara razlici u proteklih deset godina između zaštićene najamnine i najamnine po kojoj je država iznajmljivala svoje stanove. Također potražuje 30 000 EUR na ime nematerijalne štete.

30. Vlada osporava ova potraživanja.

### *2. Procjena Suda*

#### **(a) Materijalna šteta**

31. Sud smatra da je Podnositelj zahtjeva morao pretrpjeti materijalnu štetu kao posljedicu nemogućnosti naplate adekvatne najamnine za svoj stan od 5. studenog 1997. (datum stupanja na snagu Konvencije za Hrvatsku). Međutim, s obzirom da je u svojoj tužbi za pravednu naknadu od 5. studenog 2015. godine Podnositelj zahtjeva tražio naknadu materijalne štete samo za proteklih deset godina, Sud mu može dodijeliti takvu naknadu samo od studenog 2005. godine do datuma ove presude.

32. Sud je prethodno u predmetu Statileo utvrdio (citirano gore, čl. 157) da naknada za takvu materijalnu štetu treba pokriti razliku između zaštićene najamnine, za koju je Sud utvrdio da je neadekvatna, i adekvatne najamnine, te da stoga ne može obuhvaćati iznos zaštićene najamnine koji bi Podnositelj zahtjeva u bilo kojem slučaju imao pravo primati.

33. Uzimajući u obzir prethodno navedeno i informacije koje su stranke dostavile, Sud smatra razumnim Podnositelju zahtjeva dodijeliti 21.160 EUR na ime materijalne štete.

#### **(b) Nematerijalna šteta**

34. Sud također smatra da je Podnositelj zahtjeva morao pretrpjeti nematerijalnu štetu (citirano gore, čl. 159). Presuđujući prema načelu pravednosti, Sud mu dosuđuje po tom pitanju 5.000 EUR.

## **B. Troškovi i izdaci**

35. Podnositelj zahtjeva nije podnio nikakav zahtjev za troškove i izdatke nastale u postupku pred domaćim sudovima ili pred ovim Sudom. Sud stoga smatra da nema osnove da mu dodijeli bilo koji iznos u tom smislu.

## **C. Zatezne kamate**

36. Sud smatra primjerenim da se stopa zatezne kamate temelji na najnižoj kreditnoj stopi Europske središnje banke uvećanoj za tri postotna boda.



IZ TIH RAZLOGA, SUD JEDNOGLASNO,

1. *Utvrdjuje*, da je zahtjev dopušten;
2. *Smatra* da je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju;
3. *Presuđuje*
  - (a) da tužena Država treba isplatiti podnositelju zahtjeva, u roku od tri mjeseca sljedeće iznose koje je potrebno preračunati u hrvatske kune prema tečaju važećem na dan namirenja:
    - (i) 21,160 EUR (dvadeset jednu tisuću i sto šezdeset Eura), na ime materijalne štete;
    - (ii) 5.000 EUR (pet tisuća Eura), uvećano za sve poreze koji bi mogli biti zaračunati, na ime nematerijalne štete;
  - (b) da se od isteka gore navedena tri mjeseca do namirenja zaračunava obična kamata, plativa na navedene iznose po stopi koja je jednaka najnižoj kreditnoj stopi Europske središnje banke tijekom razdoblja neplaćanja, uvećana za tri postotna boda;
4. *Odbacuje* ostatak potraživanja podnositelja zahtjeva za pravičnu naknadu.

Sastavljeno na engleskome jeziku i otpravljeno u pisanom obliku dana 4. travnja 2017. u skladu s odredbom 77, st. 2 i 3 Poslovnika Suda.

Hasan Bakirci

Jon Fridrik Kjølbro

Tajnik odjela

Predsjednik

---

Kraj prijevoda s engleskog jezika

---

**Broj 134/17**

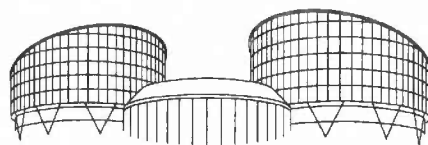
Ja, MARIJA MLINAR, stalni sudski tumač za njemački i engleski jezik, imenovana rješenjem Županijskog suda u Šibeniku, broj 4SU – 199/2016 od 25. ožujka 2016., potvrđujem da gornji prijevod u potpunosti odgovara svojem izvorniku, sastavljenom na engleskom jeziku.

Šibenik, 11.05.2017.



Sudski tumač:





EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS  
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

SECOND SECTION

**CASE OF GOŠOVIĆ v. CROATIA**

*(Application no. 37006/13)*

JUDGMENT

STRASBOURG

4 April 2017

*This judgment is final but it may be subject to editorial revision.*

**In the case of Gošović v. Croatia,**

The European Court of Human Rights (Second Section), sitting as a Committee composed of:

Jon Fridrik Kjølbro, *President*,

Ksenija Turković,

Georges Ravarani, *judges*,

and Hasan Bakırcı, *Deputy Section Registrar*,

Having deliberated in private on 14 March 2017,

Delivers the following judgment, which was adopted on that date:

## PROCEDURE

1. The case originated in an application (no. 37006/13) against the Republic of Croatia lodged with the Court under Article 34 of the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms (“the Convention”) by a Croatian national, Mr Gojko Gošović (“the applicant”), on 22 May 2013.

2. The applicant was represented, first by Ms J. Ćurković Gošović, an advocate practising in Split, and subsequently by Mr J. Anzulović-Mirošević, an advocate practising in Supetar. The Croatian Government (“the Government”) were represented by their Agent, Ms Š. Stažnik.

3. The applicant alleged that the domestic courts’ refusal to order eviction of the protected lessee living in his flat, together with inability to charge adequate rent for its lease, had been in violation of his right to peaceful enjoyment of his possessions.

4. On 17 April 2015 the complaint concerning the right of property was communicated to the Government and the remainder of the application was declared inadmissible pursuant to Rule 54 § 3 of the Rules of Court.

## THE FACTS

### I. THE CIRCUMSTANCES OF THE CASE

5. The applicant was born in 1963 and lives in Split.

6. He is the owner of a flat in Split with a surface area of 106.90 square metres. According to the applicant, that flat is the only real estate in his ownership and his only property of value.

7. It would appear that in 1971 the housing authorities awarded a specially protected tenancy (*stanarsko pravo*) of the flat to a certain Ms N.R. and her family.

8. On 5 November 1996 the Lease of Flats Act entered into force. It abolished the legal concept of the specially protected tenancy and provided that the holders of such tenancies in respect of, *inter alia*, privately owned flats were to become “protected lessees” (*zaštićeni najmoprimci*). Under the Act such lessees are subject to a number of protective measures, such as the duty of landlords to contract a lease of indefinite duration, payment of protected rent (*zaštićena najamnina*), the amount of which is set by the Government and significantly lower than the market rent; and better protection against termination of the lease.

9. The applicant refused to conclude a lease contract with N.R. under the protected lease scheme.

10. Therefore, on 16 October 1997 she brought a civil action against him in the Split Municipal Court (*Općinski sud u Splitu*) with a view to obtaining a judgment in lieu of such a contract.

11. At the hearing held on 4 November 1998 the applicant argued that N.R. was not entitled to protected rent because she owned a house in the tourist village of Rogoznica, some 53 kilometres from Split.

12. At the hearing held on 15 April 2002 the applicant submitted a counter-claim seeking to obtain a judgment ordering N.R. and her family to vacate the flat in question. He argued that he intended to move into the flat.

13. By a judgment of 27 February 2008 the Municipal Court found in favour of N.R. and imposed on the applicant a lease contract stipulating protected rent in the amount of 163.56 Croatian kunas (HRK)<sup>1</sup> per month.

14. On 21 October 2008 the Split County Court (*Županijski sud u Splitu*) dismissed an appeal by the applicant and upheld the first-instance judgment.

15. The Municipal and the County Court established that N.R. was living in the flat with her son M.R., her daughter-in-law and her grandson whereas the applicant was living with his mother in a flat located in the same building. His mother also owned an adjacent building where he was running his medical practice in one of the flats. The court also found that N.R. and her son M.R. indeed owned a small summer home in Rogoznica surfacing 18 square metres only.

16. Against this factual background the Municipal and the County Court held that the conditions provided in section 40(1) of the Lease of Flats Act, as interpreted by the Supreme Court (see *Statileo v. Croatia*, no. 12027/10, §§ 48-49, 10 July 2014), had not been met and that the applicant was therefore not entitled to refuse to enter into a lease contract with N.R. under the protected lease scheme. In particular, even though the applicant intended to move into the flat and had no other accommodation, he was neither entitled to permanent social assistance or was over sixty years of age, nor was N.R.’s summer home in Rogoznica located in the same municipality or township.

---

<sup>1</sup> Approximately 22.47 euros (EUR) at the time.

17. Those courts also held that, apart from being protected from eviction, N.R. was also entitled to protected rent; the applicant thus having no right to charge her the market rent for living in his flat. That was so because they found that N.R.'s summer home did not constitute a habitable house within the meaning of section 31(2) of the Lease of Flats Act (see *Statileo*, cited above, § 41).

18. By a decision of 21 November 2012 the Constitutional Court (*Ustavni sud Republike Hrvatske*) dismissed the applicant's constitutional complaint against the judgments of the Municipal and the County Court, and served its decision on the applicant's representative on 7 December 2012.

## II. RELEVANT DOMESTIC LAW AND PRACTICE

19. The relevant domestic law and practice is set out in the case of *Statileo v. Croatia* (cited above, §§ 23-87).

## THE LAW

### I. ALLEGED VIOLATION OF ARTICLE 1 PROTOCOL No. 1 TO THE CONVENTION

20. The applicant complained that he had been unable to either evict the protected lessee from, and move into his own flat, or charge the market rent for its lease. The applicant relied on Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention, which reads as follows:

"Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties."

21. The Government contested that argument.

#### A. Admissibility

22. The Court notes that the application is not manifestly ill-founded within the meaning of Article 35 § 3 (a) of the Convention. It further notes that it is not inadmissible on any other grounds. It must therefore be declared admissible.

## B. Merits

23. The Court notes that the present case concerns, *inter alia*, inadequate level of (protected) rent the applicant has been entitled to receive under the domestic law for his flat subject to the protected lease scheme. It is in this respect similar to the case of *Statileo v. Croatia* (cited above) where the Court found a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention on that account.

24. However, unlike in the *Statileo* case, the applicant's complaints in the instant case, as initially formulated, seemed to primarily concern his inability to evict the tenant and move into his flat subject to the said scheme. This issue was also addressed in the *Statileo* case. Even though in that case the Court found a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention having regard to, primarily, the small amount of protected rent the applicant had been entitled to receive and the statutory financial burdens imposed on him, it did so also in view of the restrictions on landlords' rights in respect of the termination of protected leases (*ibid*, § 143). In particular, as regards those restrictions the Court noted:

"126. ... Not only is it not open to those landlords to repossess their flats solely on the basis of their wish to make other use of them (see, *mutatis mutandis*, *Edwards*, cited above, § 73) but their right to terminate the lease on the basis of their own need for accommodation or that of their relatives or because the protected lessee owns alternative accommodation and thus does not need protection against the termination of the lease (see, *mutatis mutandis*, *Amato Gauci v. Malta*, no. 47045/06, § 61, 15 September 2009), is considerably restricted.

127. In particular, under section 40 of the Lease of Flats Act (see paragraphs 48-49 above) a landlord who intends to move into the flat or install his children, parents or dependants in it is entitled to terminate the contract for lease of a flat to a protected lessee only if (1) the landlord does not have other accommodation for himself or herself and for his or her family, and is either entitled to permanent social assistance or is over sixty years of age, or (2) the lessee owns a suitable habitable flat in the same municipality or township.

128. Consequently, the protected lease scheme lacks adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of protected lessees and those of landlords (see, *mutatis mutandis*, *Amato Gauci*, loc. cit.). Those rules, combined with the statutory right of those who were members of the lessee's household at the time the Lease of Flats Act entered into force to succeed to the status of the protected lessee (see paragraphs 46-47 above) has left little or no possibility for landlords to regain possession of their flats as the likelihood of protected lessees leaving flats voluntarily is generally remote (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 196, and *Amato Gauci*, loc. cit.)."

25. Yet, in his observations in reply to those of the Government – which did not significantly differ from those in the *Statileo* case (*ibid*, §§ 101-111) – the applicant focused on his inability to charge the market rent for the lease of his flat. In particular, his only argument was that the State rented out flats in its ownership at the price ten times higher than that it had



imposed for renting out privately-owned flats under the protected lease scheme.

26. That being so, the Court finds that the present case does not differ in any relevant respect from the case of *Statileo* (ibid.).

27. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

## II. APPLICATION OF ARTICLE 41 OF THE CONVENTION

28. Article 41 of the Convention provides:

“If the Court finds that there has been a violation of the Convention or the Protocols thereto, and if the internal law of the High Contracting Party concerned allows only partial reparation to be made, the Court shall, if necessary, afford just satisfaction to the injured party.”

### A. Damage

#### 1. *The parties' submissions*

29. The applicant claimed HRK 160,440 in respect of pecuniary damage, which corresponded to the difference in the past ten years between the protected rent and the rent at which the State rented out its own flats. He also claimed euros (EUR) 30,000 in respect of non-pecuniary damage.

30. The Government contested these claims.

#### 2. *The Court's assessment*

##### (a) **Pecuniary damage**

31. The Court considers that the applicant must have suffered pecuniary damage as a result of his inability to charge the adequate rent for his flat starting from 5 November 1997 (the date of the entry into force of the Convention in respect of Croatia). However, given that in his claim for just satisfaction of 5 November 2015 the applicant sought compensation for pecuniary damage only for the past ten years, the Court can award him such compensation only as of November 2005 and up to the date of the present judgment.

32. The Court had already stated in the *Statileo* case (ibid, § 157), that the compensation for such pecuniary damage should cover the difference between the protected rent, which the Court had found to be inadequate, and the adequate rent, and that it thus cannot comprise the amount of the protected rent the applicant would in any event be entitled to receive.

33. In the light of the foregoing, and having regard to the information submitted by the parties, the Court considers it reasonable to award the applicant EUR 21,160 on account of pecuniary damage.

**(b) Non-pecuniary damage**

34. The Court also finds that the applicants must have sustained non-pecuniary damage (*ibid*, § 159). Ruling on an equitable basis, the Court awards him EUR 5,000 under that head.

**B. Costs and expenses**

35. The applicant did not submit any claim for costs and expenses incurred in the proceedings before the domestic courts or before this Court. The Court therefore considers that there is no call to award him any sum on that account.

**C. Default interest**

36. The Court considers it appropriate that the default interest rate should be based on the marginal lending rate of the European Central Bank, to which should be added three percentage points.

**FOR THESE REASONS, THE COURT, UNANIMOUSLY,**

1. *Declares* the application admissible;
2. *Holds* that there has been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention;
3. *Holds*
  - (a) that the respondent State is to pay the applicant, within three months the following amounts, to be converted into Croatian kunas at the rate applicable at the date of settlement:
    - (i) EUR 21,160 (twenty one thousand one hundred and sixty euros) in respect of pecuniary damage;
    - (ii) EUR 5,000 (five thousand euros), plus any tax that may be chargeable, in respect of non-pecuniary damage;
  - (b) that from the expiry of the above-mentioned three months until settlement simple interest shall be payable on the above amounts at a rate equal to the marginal lending rate of the European Central Bank during the default period plus three percentage points;
4. *Dismisses* the remainder of the applicant's claim for just satisfaction.

Done in English, and notified in writing on 4 April 2017, pursuant to Rule 77 §§ 2 and 3 of the Rules of Court.

Hasan Bakirci  
Deputy Registrar

Jon Fridrik Kjølbro  
President