

Promjena sudske prakse nakon presude Statileo protiv Hrvatske

Predmet **Statileo protiv Hrvatske** zahtijeva od Republike Hrvatske niz radnji i postupaci, kako bi se povrede koje su utvrđene tom presudom ispravile. U članku se daje prikaz dva predmeta te načina na koji su sudovi izmjenili svoju dosadašnju praksu gleda zaštite najamnine u slučaju kada zaštićeni najmoprimci raspolažu kakvom drugom nekretninom u kojoj bi potencijalno mogli stanovati odnosno prdati je radi zadovoljenja svojih stambenih potreba kupnjom kakve druge nekretnine.

U nedostatku nužnih zakonodavnih izmjena **Zakona o najmu stanova** (Narodne novine broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06, u nastavku teksta: ZNS), sudovi su se privratiši nezahvalno zadaći kako pretocići statilista Europskog suda za ljudska prava (ESLJP) iz te presude u sudske prakse, te kako umanjiti nerazmjeru ograničenja privatnog prava vlasništva stanova na kojima postoji zaštićeni najam.

Statilista ESLJP-a

U predmetu **Statileo protiv Hrvatske** (Presuda, 10. srpnja 2014., zahtjev br. 12027/10) ESLJP je utvrdio povratak članka 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju, te koju bitna izdvajamo sljedeća statilista:

"117. Prema mišljenju suda, nesporno je u ovom predmetu došlo do miješanja u vlasnička prava podnositelja, budući da zaštićeni najam za posljedicu imaju niz ograničenja koja onemogućavaju najmodavce u ostvarivanju prava na korištenje njihove imovine. Najmodavci, posebice, ne mogu ostvariti tu pravo u smislu fizickog posjedovanja, budući da stanari ostaju u stanu na neodređeno vrijeme, te su njihova prava u pogledu iznajmljivanja stanu, uključujući pravo na dobivanje tržišne najamnine i pravo na otakz najma, u znacičajnoj mjeri pogodena nizom zakonskih ograničenja (vidi stavke 125.-129. ove presude). Ipak, najmodavci nisu iščeni svoga vlasništva, nastavljaju primati najamninu i mogu prdati svoje stanove, tako podložno uvećajući najma. (...)"

125. Konkretno, temeljem prijelaznih odredaba **Zakona o najmu stanova** svako stanarsko pravo koje je bilo dodijeljeno na stanu u privatnom vlasništvu bilo je preoblikovano u ugovorni najam na neodređeno vrijeme (vidi stavke 11. i 39.-40. ove presude). Uzatoč tome što se to može gledati kao na kvazi-ugovor o najmu između najmodavca i najmoprimeca, najmodavci zapravo imaju nezatan ili nikakav utjecaj na izbor najmoprimeca ili bitne sastojke takvog ugovora (...).

126. To se odnosi ne samo na trajanje ugovora, već i na uvjete njegova otkaza. Ne samo da ih najmodavci ne mogu ući u posjed svojih stanova samo na temelju njihove želje da ih koriste na drugi način (...) već je znacičajno ograničeno i njihovo pravo na otakz najma na osnovu vlastite potrebe za smještanju ili takve potrebe njegovih srodnika, ili radi toga jer najmoprimec ima u vlasništvu alternativni smještaj i zbog toga ne treba zaštiti od otkaza najma (...).

128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesâ zaštićenog najmoprimeca i onih najmodavaca (...). Ova pravila, kombinirana sa zakonskim pravom članova obiteljskog domaćinstva najmoprimeca u vrijeme kad je Zakon o stanovu stupio na snagu da mogu naslijediti status zaštićenog najmoprimeca (vidi stavke 46.-47. ove presude), ostavila su najmodavcem malo ili nimalo prilike da ponovno uđu u posjed svojih stanova, budući da je vjerojatnost da zaštićeni najmoprimeci dobrovoljno napustite stan u pravilu određena u najnižem iznosu (...).

129. Ostale obvezne najmodavaca, koje potencijalno uključuju znacičajne izdatke s njihove strane, određene su u članku 13. **Zakona o najmu stanova** (...) koji ih obvezuju da stan određuju u stanu koje je prikladno za stanovanje i plaćaju doprinos za zajednički pričuve koji je osnovana za pokriće redovnih troškova održavanja stambene zgrade u kojoj se stan nađa. Istovremeno, njihovo pravo na ostvarivanje zarade od najma stanova podložno je zakonskim ograničenjima (...). Posebice, sukladno članku 7. stavku 1. **Zakona o najmu stanova** najmodavci nemaju vlastiti slobodno odrediti najamninu (vidi stavak 34. ove presude), jer je zaštićena najammina za svaki stan izračunata u skladu s formulom određenom **Uredom o ujetjima i mjerilima za utvrđivanje zaštite najamnine** (vidi stavke 51.-55. ove presude), (.). zaštićena najammina izračunata u skladu s tom formulom često je bila niža od zajedničke pričuve, te je prema tome bila nedovoljna za pokriće barem troškova održavanja zajedničkih prostora i instalacija zgrade u kojoj se stanovi nalaze, a da se ne govori o troškovima održavanja samih stanova. Štoviše, zaštićena najammina se prema priznanju vlasti u pravilu određuje u najnižem iznosu (...).

132. Konačno, Sud primjećuje da se na sustav zaštićenog najma ili bilo koje od ograničenja prava najmodavaca kao posljedicu toga, ne primjenjuje nikakav zakonski rok. Imajući u vidu prethodno navedeno zakonsko pravo članova obiteljskog domaćinstva najmoprimeca na raslijede njihov status zaštićenog najmoprimeca (vidi stavke 46. - 47. i 128. ove presude), to znači da ova ograničenja u mnogim slučajevima mogu trajati kroz dvije ili ponekad čak i tri generacije (...).

138. Međutim, čak i uz pretpostavku da podnositelj zahtjeva, poređ zajedničke pričuve, nije trebao snositi druge troškove za svoj stan te da nije plaćao porez da dođe na iznos najamnine koji je imao pravo dobiti, Sud ne može drugo nego primjetiti da su iznosovi o kojima je riječ, a kreću se od nula do otrplitog deset eura mjesечно (vidi stavak 136. ove presude), izuzetno niski i teško se mogu smatrati pravičnim naknadom za korištenje podnositeljevega stanu (...) Sud nije uvjeren da su interesi podnositelja zahtjeva, kao najmodavaca, uključujući njegovo pravo na ostvarivanje prihoda iz svoje imovine bili zadovoljni uz tako izuzetno niske naknade (...).

139. Štoviše, ovaj iznos najamnine u izrazitoj je opreći s tržišnom najamninom koja je podnositelj zahtjeva mogao dobiti za svoj stan (...) U ovim okolnostima ne može se drugo nego zaključiti da je iznos zaštićene najamnine koji je podnositelj imao pravo primati bio u očitom nerazmjeru s visinom tržišne najamnine (...).

Predmet Vrhovnog suda RH

U presudi Vrhovnog suda broj: Rev-448-12-2 od 29. lipnja 2016. navedeno je: "Međutim, upravo sagledavajući cilj i svrhu odnosnog propisa, neosnovano je pozivanje tužitelja na revizijsku odluku u kojoj se pravilno ističe da pravo najmoprimeca na zaštićenu najamninu nije uvjetovano posjedovanjem kuće za odmor."

To je zato jer je u ovom slučaju utvrđeno da je tužitelj bio suvlasnik useljive vikend kuće, koja je prema nespornim podacima iz postupka, palaći od njezinje izgradenosti i sadržaja neupitno imala sve predviđeće za stalno, a ne povremeno stanovanje. Stoga se takvo stanje, samo zato jer je odnosa kuća povremeno korištena i jer se nalazi u turističkom mjestu uz more, ni u čemu može usporediti sa stvarnom kućom za odmor iz naznačene revizijske odluke. Kad se tome pridoda okolnost da je tužitelj prodajom te kuće ostvario cijenu od 300.000 EUR-a, odnosno suvlasničku 1/2 te cijene, tada je pravilan zaključak nižestupanjskih sudova da tužitelj kao takav nemá pravo na zaštićenu najamninu.

Po ocjeni revizijskog suda, nižestupanjski sudovi nisu pogrešno primijenili materijalno pravo iz članka 31. stavak 2. podstavak 2. ZNS-a, naprotiv, upravo bi tužiteljevo shvaćanje o pravnom domaćinstvu u kojemu je zaštićena najammina imala i oni najmoprimeci koji su vlasnici (ili suvlasnici) vrijednih useljivih kuća koje se voljom svog vlasnika samo povremeno koriste, tako nema nekakvih zaprek za cjelogodišnji stanovanje u takvim objektima ili davanje u najam trećim osobama. Konačno, ako najmoprimec može takvu kuću prodati za cijenu kojom bi nesporno mogao kupiti i steći vlasništvo druge useljive kuće ili stanu, kao što je to u ovom slučaju učinio tužitelj, tada nije prihvatljivo da ovakav najmoprimec plaća zaštićenu najamninu vlasniku stanu.

Upravo to je protivno cilju i svrsi navedene zakonske odredbe koja ima izraženu socijalno-zaštitnu funkciju, stoga bi drugačiji pristup doveo doapsurdne situacije u kojoj bi najmoprimec, iako je prodajom vrijedne kuće u suvlasništvu pribavio dostatna novčana sredstva za stjecanje vlasništva useljive kuće ili stanu, plaćao zaštićenu najamninu samo zato jer nije kupio useljivu kuću ili stan kada je to objektivno mogao.

Polazeći od svjajevnog testa razmjernosti, u kojem je na jednoj strani najmoprimec koji prodajom vrijedne kuće ostvaruje novčana sredstva za stjecanje prava vlasništva useljive kuće ili stanu, dok su na drugoj stvari vlasnici stanu u kojem takav najmoprimec stanuje i plaća im zaštićenu najamninu, valja zaključiti da se na ovu situaciju po ocjeni revizijskog suda bez daljnje bila prekomjeran teret za svakog vlasnika odnosno stanu pa tako i za tuženicu. Stoga revizijski sud ocjenjuje da je tužitelj, koji je u pravno mjerodavno vrijeme prodajom vrijedne suvlasničke kuće u M. raspoređao novčanom masom dovoljnom za stjecanje useljive kuće ili stanu, u jednakoj pravnoj situaciji kao da je imao useljivu kuću ili stan iz članka 31. stavak 2. podstavak 2. ZNS-a. Zato ga ne pripada pravo na zaštićenu najamninu.

Predmet Ustavnog suda RH

Ustavni sud je usvojio ustavnu tužbu vlasnika stanu na kojem postoji zaštićeni najam i ukino ukinuo sudske odluke (odлуčka broj: U-III-604/2016 od 4. listopada 2017.) iz sljedećih razloga:

U sudsak postupku je utvrđeno da su tužitelji stekli svojstvo nositelja stanarskog prava na predmetnom stanu u Splitu (čiji je vlasnik podnositelj) još 1972., što je nesporno utvrđeno iz sprava koje su oni prilozili tijekom postupka. Sporno je ostalo pravo na zaštićeni najamninu jer su tužitelji vlasnici kuće u Klisu, za koju je prvotujesni sud utvrdio "da stojna kuća na koju su se tuženici pozivali u naravi predstavlja staru kamenu kuću u trošnom izdanju koja se sastoji od dvije male prostorije, da su plafon, zidovi i kroviste kuće u potpunosti u derutnom stanju, iz čega ovaj sud jasno zaključuje da se ne radi o useljivoj kući koju ima u vidu citirana odredba čl. 33. st. 2. al. 2. ZNS-a. No, sve da ova stojna kuća i nije u derutnom stanju, a da se ne govori o troškovima održavanja samih stanova. Štoviše, zaštićena najammina se prema priznanju vlasti u pravilu određuje u najnižem iznosu (...).

Upravo to je u ovom slučaju utvrđeno da je tužitelj bio suvlasnik useljive vikend kuće, koja je prema nespornim podacima iz postupka, palaći od njezinje izgradenosti i sadržaja neupitno imala sve predviđeće za stalno, a ne povremeno stanovanje. Stoga se takvo stanje, samo zato jer je odnosa kuća povremeno korištena i jer se nalazi u turističkom mjestu uz more, ni u čemu može usporediti sa stvarnom kućom za odmor iz naznačene revizijske odluke. Kad se tome pridoda okolnost da je tužitelj prodajom te kuće ostvario cijenu od 300.000 EUR-a, odnosno suvlasničku 1/2 te cijene, tada je pravilan zaključak nižestupanjskih sudova da tužitelj kao takav nemá pravo na zaštićenu najamninu.

Također, sudovi su u postupku utvrdili da je tužitelj podnositelj zahtjeva, poređ zajedničke pričuve, nije trebao snositi druge troškove za svoj stan te da nije plaćao porez da dođe na iznos najamnine koji je imao pravo dobiti, Sud ne može drugo nego primjetiti da su iznosovi o kojima je riječ, a kreću se od nula do otrplitog deset eura mjesечно (vidi stavak 136. ove presude), izuzetno niski i teško se mogu smatrati pravičnim naknadom za korištenje podnositeljevega stanu (...) Sud nije uvjeren da su interesi podnositelja zahtjeva, kao najmodavaca, uključujući njegovo pravo na ostvarivanje prihoda iz svoje imovine bili zadovoljni uz tako izuzetno niske naknade (...).

Štoviše, ovaj iznos najamnine u izrazitoj je opreći s tržišnom najamninom koja je podnositelj zahtjeva mogao dobiti za svoj stan (...) U ovim okolnostima ne može se drugo nego zaključiti da je iznos zaštićene najamnine koji je podnositelj imao pravo primati bio u očitom nerazmjeru s visinom tržišne najamnine (...).

Ukonkretno, polazeći od okolnosti konkretnog slučaja ocjenjuje je Ustavni sud da su sudovi, poređ nespornog utvrđenja da tužitelji - protutuženici imaju pravo na zaključenje ugovora o najmu prema članku 30. ZNS-a, naprotiv, upravo bi tužiteljevo shvaćanje o pravnom domaćinstvu u kojemu je zaštićena najammina imala i oni najmoprimeci koji su vlasnici (ili suvlasnici) vrijednih useljivih kuća koje se voljom svog vlasnika samo povremeno koriste, tako nema nekakvih zaprek za cjelogodišnji stanovanje u takvim objektima ili davanje u najam trećim osobama. Konačno, ako najmoprimec može takvu kuću prodati za cijenu kojom bi nesporno mogao kupiti i steći vlasništvo druge useljive kuće ili stanu, kao što je to u ovom slučaju učinio tužitelj, tada nije prihvatljivo da ovakav najmoprimec plaća zaštićenu najamninu vlasniku stanu.

Polazeći od mjerodavnih odredaba ZNS-a, te mjerodavne prakse ESLJP-a (**Statileo protiv Hrvatske**) u Vrhovnog suda Republike Hrvatske, nesporno je da je pravo na zaštićenu najamninu najmoprimec, prema članku 30. ZNS-a, odnosno učinkovito predočeno u sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja.

Ukonkretno, polazeći od okolnosti konkretnog slučaja ocjenjuje je Ustavni sud da su sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja, ne može biti zaštićena najammina, odnosno učinkovito predočena u sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja.

Polazeći od okolnosti konkretnog slučaja ocjenjuje je Ustavni sud da su sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja, ne može biti zaštićena najammina, odnosno učinkovito predočena u sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja.

Polazeći od okolnosti konkretnog slučaja ocjenjuje je Ustavni sud da su sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja, ne može biti zaštićena najammina, odnosno učinkovito predočena u sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja.

Polazeći od okolnosti konkretnog slučaja ocjenjuje je Ustavni sud da su sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja, ne može biti zaštićena najammina, odnosno učinkovito predočena u sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja.

Polazeći od okolnosti konkretnog slučaja ocjenjuje je Ustavni sud da su sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja, ne može biti zaštićena najammina, odnosno učinkovito predočena u sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja.

Polazeći od okolnosti konkretnog slučaja ocjenjuje je Ustavni sud da su sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja, ne može biti zaštićena najammina, odnosno učinkovito predočena u sudsak postupku, palaći od okolnosti svakog konkretnog slučaja.

Polaze