

## USTAVNO SODIŠČE REPUBLIKE HRVAŠKE

številka: U-111-

1685/2019 U-111-

4740/2021

Zagreb, 3. oktober 2023.

Ustavno sodišče Republike Hrvaške v sestavi Miroslav Šeparovič, predsednik, in sodniki Andrej Abramovič, Ingrid Antičević Marinović, Mato Arlovič, Snježana Bagič, Branko Brkič, Mario Jelušič, Lovorka Kušan, Josip Leka, Davorin Mlakar, Rajko Mlinarić, Goran Selanec in Miroslav Šumanović, v postopku z ustavno tožbo Srebrenke Simone Turković iz Zagreba, ki jo zastopajo odvetniki Odvetniške družbe Primorac in partnerji iz Splita. Urad v Zagrebu je na seji dne 3. oktobra 2023 je prinesel

### ODLOČITEV

I. Ustavni tožbi se odobri.

II. Ukinjajo se:

- sodba in sklep Vrhovnega sodišča Republike Hrvaške št:Rev 1104/18-3 od 22.januar 2019

- sodba Županijskega sodišča v Dubrovniku številka: Gž-935/2016-2 od 22. novembra 2017 in

- sodba Županijskega sodišča v Dubrovniku številka: Gž-607/2019-2 z dne 29.4.

leta 2020.

III. Ovitek se vrača okrožje na sodišče v Dubrovniku na ponovno sojenje.

### O brazlo ženska

#### I. POSTOPKI PRED USTAVNIM SODIŠČEM

1. Ustavno pritožbo je dne 5. 4. 2018 vložila Srebrenka Simona Turković iz Zagreba (v nadaljevanju: pritožnica) v zvezi s sodbami, s katerimi je od tožene stranke, Republike Hrvaške, zahtevala plačilo denarnega zneska v ime nadomestila materialne škode zaradi razlike med ekonomsko najemnino in varovana najemnina, ki jo je prejela za stanovanje v lasti od 16. maj 2010 do 18. 7. 2015.

Prijavitelj v postopku pred ustavnim sodiščem jih zastopata odvetnika Odvetniške družbe Primorac in partnerji iz Splita, Pisarna Zagreb.

### 1.1. Gre za naslednje odločitve:

- sodba in sklep Občinskega civilnega sodišča v Zagrebu številka: 24 P-5666/15-17 z dne

11. maj 2016.(v nadaljevanju besedila:prvostopenjska sodba)

- sodba Županijskega sodišča v Dubrovniku št:Gž-935/2016-2 z dne 22. 11. 2017.(v nadaljevanju besedila.drugostopenjska sodba iz leta 2017).

12. Pritožnik je hkrati vložil ustavno tožbo v zvezi z izpodbijano drugostopenjsko sodbo iz leta 2017, sklicujoč se na 2. odst..Zakon o pravnem postopku ("Uradni list" št. 53/91.,91/92., 112/99., 88/01. - Članek

50. Zakona o arbitraži, 117/03, 88/05. - 129. člen zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o izvršbi, 2/07.- Številka odločbe USRH: U-1-1569/2004 in dr., 84/08, 96108. - Številka odločbe USRH: U-1-1569/2004 in dr., 123/08. - popravek, 57/11., 148/11. - prečiščeno besedilo, 25/13., 28/13. - 145. člen zakona o sodiščih, 89/14. - odločba USRH št.U-1-885/2013) vložil revizijo tudi na Vrhovno sodišče Republike Hrvaške..

Zato je bilo prosilki poslano dopis številka: U-111-1358/2018, s katerim jo obvešča, da bo Ustavno sodišče postopek ustavilo do konca revizijskega postopka.

1.3. V zvezi z revizijo, ki sta jo vložila vlagatelj in tožena stranka, je Vrhovno sodišče izdalo sodbo in sklep številka: Rev-1104/18-3 z dne 22. 1. 2019 (v nadaljevanju: revizijska sodba in sklep), ki ju je vlagatelj prejel dne marca. 11 v letu 2019.S sodbo je bila kot neutemeljena zavrnjena revizija pritožnika kot tožeče stranke v delu pod točko 1.b) izreka drugostopenjske sodbe iz leta 2017, s katero je bila prvostopenjska sodba spremenjena in zahteva pritožnika kot zavrnjena. tožnik za plačilo odškodnine

- razlike med tržno in varovano najemnino nad 67.199,99 HRK, od maja 2010 do septembra 2012, skupaj z zamudnimi obrestmi. S sklepom Vrhovnega sodišča je bila razveljavljena drugostopenjska sodba iz leta 2017 v delu pod 1. b) točko izreka, v kateri je bila sodba prve stopnje spremenjena in zavrnjen tožbeni zahtevek pritožnika kot tožeče stranke za plačilo odškodnine – razlika med tržno in varovano najemnino za nad 67.199,99 HRK do v višini 250.399,99 HRK, od septembra 2012.do julija 2015.z zamudnimi obrestmi in v sklepu o stroških postopka (II. točka izreka) in v tem delu vrnjena sodišču druge stopnje v ponovno sojenje (I. točka izreka). Točka II.po izreku revizijske odločbe je Vrhovno sodišče revizijo tožene stranke (Republika Hrvaška) zavrnilo kot nedopustno.

1.4. Po sodbi drugostopenjskega sodišča iz 2017.Pritožbi tožene stranke (Republika Hrvaška) se je delno ugodilo in delnopoglnnazavrnilo kot neutemeljeno in potrdilo sodbo prve stopnje v delu uktako je tožniku prisodilo plačilo 67.199,99kune, v dinamiki kotnato je navedeno v točki 1.a) skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 16.10.2012..do 18.julij 2015

Točka 1.b) stavki drugostopenjske sodbe iz leta 2017.v preostalem delu sodbo prve stopnje spremenilo tako, da je tožbeni zahtevek zavrnilo.

1.5. Prvostopenjska sodba je ugodila tožbenemu zahtevku pritožnika in naložila toženi stranki (Republiki Hrvaški), da pritožniku plača 4.000,00HRK na mesec od 16. maja 2010 do 18. julija 2015, torej skupaj 250.399,99HRK skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, na ime odškodnine

ki jo je pritožnik utrpel v imenu razlike med predpostavljeno tržno najemnino in varovano najemnino.

**1.5.1.** S sklepom sodišča prve stopnje je bila tožba tožeče stranke v spremenjenem delu zavrnjena, s katerim je od tožene stranke zahtevala še 60.000,00 kun z zakonskimi zamudnimi obrestmi iz naslova nepremoženjske škode.

**1.6.** Pritožnik je 8. aprila 2019 vložil ustavno pritožbo v zvezi s sodbo Vrhovnega sodišča in sodbo druge stopnje iz leta 2017. ki se je nadaljevala pod številko U-111-1685/2019.

**2.** Županijsko sodišče v Dubrovniku je izdalo sodbo št:8 Gž-607/2019-2 z dne 29.april 2020 (v nadaljevanju besedila: drugostopenjska sodba iz leta 2020.- Ustavno sodišče ugotavlja, da je sodba sprejeta 29. 4. 2020, kot je navedeno na dnu sodbe /e-vložena revizija/, v uvodu pa je bilo pomotoma navedeno leto 2019 kot leto izreka sodbe), s katero je bilo ugodeno pritožbi tožene stranke in zahtevku tožeče stranke za plačilo. 2.000,00 kun na mesec pravnomočno zavrjen od 16.oktober 2012.do 18.7.2015,torej skupaj 67.200,00 HRK (naj bi stala 67.199,99kune - op.Ustavnega sodišča) skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi do plačila.

**2.1.** Pritožnik je v zvezi z omenjeno drugostopenjsko sodbo iz 2020 vloženo 27.julij 2020 ločeno ustavno tožbo

vendar da je pritožnica hkrati z vložitvijo ustavne pritožbe zoper izpodbijano sodbo vložila tudi predlog za dovolitev revizije Vrhovnega sodišča. je z dopisom številka: U-111-3548/2020 z dne 01.10.2020. obvestil, da bo Ustavno sodišče ustavilo postopek, dokler revizijsko sodišče ne reši predloga za dovolitev revizije.

**2.2.** S predložitvijo 23.julij 2021 predlagatelj je obvestil Ustavno sodišče, da je Vrhovno sodišče s sklepom št:Revd-994/2021 z dne 9.marca 2021 zavrnil predlog vlagatelja za revizijsko dovoljenje, in predlagala nadaljevanje ustavnosodnega postopka o njeni ustavni pritožbi. Postopek pred Ustavnim sodiščem se je nadaljeval pod številko U-111-4740/2021.

**3.** Pritožnica v ustavni tožbi zatrjuje, da so ji bile z izpodbijanimi sodbami pristojnih sodišč kršene ustavne pravice, zagotovljene z drugim odstavkom 14. člena. in 29.1. odstavek Ustave Republike Hrvaške ("Narodne novine" št. 56/90,135/97,113/00.,28/01 '76/10. in 5/14.).

**4.** Za namene ustavnosodnega postopka je bil pridobljen spis Občinskega civilnega sodišča v Zagrebu (v nadaljevanju: prvostopenjsko sodišče), št.:P-5666/15.

## **II.DEJSTVA IN OKOLIŠČINE ZADEVE**

**5.** Prosilec je lastnik dvosobnega stanovanja s stranskimi prostori v Zagrebu, Barčićeveva 11, površine 93,25 m<sup>2</sup>. ki ga je uporabljal najemnik, Leposava Paraščak, s pravico do zaščitene najemnine (na podlagi pravnomočne sodbe Občinskega civilnega sodišča v Zagrebu št.: Ps-303/08 z dne 11..november 2008.).

6. Pritožnik je dne 28. avgusta 2015 na prvostopenjskem sodišču vložil odškodninsko tožbo zoper toženo stranko Republiko Hrvaško zaradi kršitve lastninske pravice s strani države z nesorazmerno omejitvijo, izraženo v neustrezni višini (v primerjavi z na trg) varovane najemnine, ki jo je bil dolžan plačevati zaščiteni najemnik na podlagi 7. člena zakona o najemu stanovanj ("Uradni list" št. 91/96, 48/98 - odločba in odločba USRH). št.: U-1-762/1996 in dr. 66/98 - popravek odločbe in odločbe USRH št.:U-1-762/1996 in druge22106.-20. člen zakona o prodaji stanovanj, namenjenih nadzorniku stanovanjske stavbe, 68/18..in105/20. - odločba in sklep USRH št.: U-1-3242/2018 in drugi) in Uredba o pogojih in merilih za določitev varovane najemnine (»Uradni list«, št. 40/97 in 117/05).

S tožbo je zahtevala odškodnino za obdobje od maja 2010 do avgusta 2015, in z dopolnitvijo tožbe, izvršeno 28. 10. 2015, ter pravnomočno vloženo tožbo z dne 19. 2. 2016 je vlagatelj zahteval odškodnino za obdobje od maja 2010 do julija 2015. (skupaj 250.399,99 kun), ter o okoliščinah tržne najemnine za njeno stanovanje. Skupaj s tožbo je zahtevala vpogled v mnenje izvedenca gradbene stroke, podano v zadevi istega sodišča pod številko Ps-575/08 iz leta 2009. leto, kjer je bila določena tržna vrednost najemnine za stanovanje enake kakovosti in enake površine po mnenju izvedenca Mirka Hvale.

Tožena stranka (Republika Hrvaška) je temu dokaznemu predlogu ugovarjala.

V postopku je bilo pridobljeno obvestilo mesta Zagreb, mestnega urada za prostorsko planiranje, gradnjo, stanovanjsko-komunalne zadeve in promet o višini prosto dogovorjene najemnine 18. aprila 2002 (list 114 spisa). Po navedbi prijavitelja (zapis na listu 111 spisa) izhaja, da je prijavitelj od leta 1999 do 2006 leta je bila s svojo štiričlansko družino najemnica v stanovanju velikosti 60 m<sup>2</sup> in da je plačevala najemnino 600 takratnih mark oziroma kasneje 300 evrov, tako da ve, »da na prostem trgu bi zagotovo dobila najemnino 6,00 za svoje stanovanje.000,00 do 7.000,00 HRK«, ampak da je bilo leto 2006 odločila, da stanovanjsko vprašanje reši s stanovanjskim kreditom v vrednosti 130.000 CHF, ki ga odplačuje.

7. S prvostopenjsko sodbo je bilo ugodeno tožbenemu zahtevku pritožnika za plačilo 4.000,00 kun mesečno za očitano obdobje, torej skupaj 250.399,99 kune za razliko v plačani varovani najemnini po najemni pogodbi z Leposlavo Paraščak in nerealizirano ekonomsko, to je pogodbeno najemnino za stanovanje..

7.1. V obrazložitvi prvostopenjske sodbe je poudarjeno.

»Ker je bilo ugotovljeno, da je tožena zaradi uvedbe instituta t.i. zaščitenega najemnika z določbami ZNS.-aiPravilnik o pogojih in merilih in določitev varovane najemnine prepuzenakonz imenovanji doseči pravično ravnovesje splošnega interesa skupnosti in individualne pravice tožnika, torej je tožniku nastala premoženjska škoda s tem, da je v očitnem času od 01.04.2010 do.

18. junij 2015 (datum smrti zaščitenega najemnice Leposave Paraščak v skladu s sklepom te sodne zadeve št. P-4762/13).-11 od 5 11 2015-list 115) je bilo onemogočeno pobiranje najemnine za njeno stanovanje v svobodno dogovorjeni višini, tržna vrednost najemnine v tem obdobju

Z vpogledomje sodišče v sodbi te sodne zadeve številka Ps-303/08 z dne 11.11.2008 ugotovilo, da je t.i. zaščiteni najemnik je bil dolžan plačati t.i.varovana najemnina v mesečni višini 576,66knj.

Sodišče je pregledalo Obvestilo mesta Zagreb, mestnega urada za prostorsko planiranje, Gradnja, stanovanjsko-komunalne zadeve in promet o višini prosto dogovorjene najemnine z dne 18.4.2002" Razred 371-01/02-01/10 (list 113-114 spisa) ugotovil, da mesto Zagreb oddaja v najem stanovanje površine 100,00 m2 za stanovanje v bližnji Račkega ulici za mesečno najemnino 8.702,00 HRK, vendar pa ta na podlagi obstoječih evidenc mesta Zagreb ne more zagotoviti podatkov o prosto dogovorjeni najemnini za posamezna območja mesta ali povprečja za mesto Zagreb kot celoto.

Višine predpostavljene tržne najemnine za predmetno stanovanje sodišče ni moglo zanesljivo ugotoviti niti iz pričanja tožnice, ker nima potrebnega strokovnega znanja s tega področja, pa je pričevanju v celoti verjel, saj je pričanje tožnice o tem, kaj kot laik ve, logično in življenjsko prepričljivo. Iz pričevanja tožnika izhaja, da bi lahko tožnik realiziral razliko v najemnini okoli 6.000,00HRK do 6.500,00kun na mesec, vendar je sodišče te podatke sprejelo le kot približne vrednosti.

Na podlagi te okoliščine sodišče ni moglo ceniti ugotovitve in mnenja izvedenca gradbene stroke Mirka Hvale z dne 26.3.2009 iz tega sodnega spisa Ps-575/08 (list 24-30 spisa), ker se toženec s temi dokazi ni strinjal, opravljeno v drugem sodnem spisu, se uporablja tudi v predmetni zadevi, poleg tega, ta ugotovitev se nanaša na drugo stanovanje v isti stavbi, in ne na tožnično stanovanje, zato tudi iz tega dokaza sodišče ni moglo zanesljivo ugotoviti višine predpostavljene brezplačne najemnine, temveč le okvirno možno vrednost.

Po vsem navedenem in na podlagi 223. čl.člena ZPP, je to sodišče ugotovilo, da je tožniku v obravnavanem obdobju v vsakem primeru nastala premoženjska škoda-razlika med t.i varovana najemnina v višini 576,66 kun in predpostavljena tržna najemnina, ki bi jo lahko zaslužila v toženem obdobju v višini najmanj 4000 kun.,00HRK, kot je zaračunano (to je za obdobje od 1.6.2015 do 18.6.2015.na sorazmerni del v višini 2.399,99 kun), s čimer je bila ugotovljena osnova in višina škode."

8. Po drugostopenjski sodbi iz 2017 pritožbi tožene stranke (Republika Hrvaška) delno ugodilo in delno zavrnilo. V 1.a) točki izreka drugostopenjske sodbe iz 2017, potrjuje prvostopenjska sodba v delu, v katerem je tožniku prisojeno plačilo na način, da je za čas od 16.10.2012 do.

18. julij 2015 dodeli 2.000,00kun mesečno, to je skupaj 67.199,99 kun, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi do plačila, medtem ko točka 1.b) izreka drugostopenjske sodbe iz 2017. sodbo prve stopnje v preostalem delu spremeni tako, da se tožbeni zahtevki zavrne. Točka III. po izreku drugostopenjske sodbe je bilo določeno, da vsaka stranka nosi svoje stroške postopka.

8.1. V obrazložitvi drugostopenjske sodbe iz 2017 v zvezi z ugotovitvami prvostopenjskega sodišča je bilo poudarjeno:

»Predmet spora je zahteva za inplačilo razlike med tržno in varovano najemnino za stanovanje v lasti tožnika, ki najema varovanega najemnika na podlagi sodbe, ki nadomesti pogodbo o najemu stanovanja z varovano najemnino, ki jo je dne 11. 11. 2008 izdalo isto prvostopenjsko sodišče pod št. Ps-303/08, na podlagi zakona o najemu stanovanj ('Ur.l.', številka 91/96, 48/98, 66/98 in 22/06-v nadaljevanju ZNS), s katerim je tožena stranka kršila lastninsko pravico tožnika (pa tudi ostalih lastnikov stanovanj, na katerih in h hupostane najemna pravica z varovano najemnino) ki ga zagotavlja 1. člen Protokola št. 1 s Konvencijo o varstvu človekovih pravic temeljne svoboščine. Plačilo je bilo zahtevano za obdobje petih let pred predložitvijo

tožbe, 28. avgusta 2015 z zakonskimi zamudnimi obrestmi na mesečne zneske 4.000,00 HRK od 16. v mesecu za pretekli mesec.

Sodišče prve stopnje je ugotovilo:

- da je tožnica lastnica dvosobnega stanovanja, površine 93,25 m<sup>2</sup>, ki se nahaja na I. nadstropju stanovanjske stavbe v Zagrebu, Barčićeva 11,
- da je pravnomočna sodba istega prvostopenjskega sodišča št. Ps-303/08 z dne

11. november 2008 Laposava Paraščak, kot bivši imetnik stanovanjske pravice, v tem stanovanju pridobil status zaščitenega najemnika in je dolžan v zatrjevanem obdobju tožniku plačevati varovano najemnino v višini 576,66 kun mesečno,

- da je tržna najemnina za stanovanje v velikosti 100,00 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v bližnji ulici v primerjavi s tisto, v kateri je sporna, 8.702,00 HRK mesečno,
- da bi razlika med varovano najemnino in z uporabo določb 223. člena OZ domnevno tržno najemnino za tožnikovo stanovanje v obravnavanem obdobju znašala najmanj 4.000,00 kun na mesec,
- da je zaščiteni najemnik umrl 18. junij 2015

Glede na to, da je bila tožena, predpisovanje, najprej, a ne samo ZNS, niz zaščitnih ukrepov v korist zaščitenega najemnika, uvedel številne omejitve za lastnike takih stanovanj, prvostopenjsko sodišče ugotavlja, da jima je s tem naložilo čezmerno individualno obremenitev. Prvostopenjsko sodišče navaja, da tožena stranka s pozitivnimi predpisi ne dosega pravične porazdelitve družbenega in finančnega bremena, ker se je to breme preneslo le na eno družbeno skupino, najemodajalci stanovanj z zaščiteni najemniki, zaradi česar jim je bila kršena pravica do mirnega uživanja premoženja, katera pravica je zagotovljena z Ustavo Republike Hrvaške in Konvencijo o varstvu človekovih pravic, natančneje 1. Protokol 1 h konvenciji, ki je v razmerju do tožene stranke stopil v veljavo 5. november 1997.

Po navedenih ugotovitvah in sklepih je prvostopenjsko sodišče ugodilo predlogom za plačilo mesečnih svetov toženih iz naslova odškodnine za premoženjsko škodo, ki predstavlja razliko med tržno in varovano najemnino, z zamudnimi obrestmi na vsak mesečni znesek od 16. v mesecu za pretekli mesec, repelent kot neutemeljen toženčev ugovor zastaranja iz razloga, ker (cit.) '...škodno dejanje (kršitev ustavnih in konvencijskih pravic tožnika zaradi neuresničene pravičnega ravnovesja tožene stranke) je trajalo do smrti t.i. zaščitene najemnice Laposave Paraščak dne 18. junija 2015, ko je tožnica prenehala trpeti breme tovrstnega omejevanja pravice do mirnauživanja lastninske pravice, zato začne zastaranje teči šele od navedenega dne«

8.2. Drugostopenjsko sodišče je v delu pritožbe tožene stranke (Republika Hrvaška), ki jo je v obrazložitvi drugostopenjske sodbe iz leta 2017 ocenilo kot neutemeljeno. poudarja naslednje:

"obravnavajo izpodbijano sodbo na podlagi določbe 365. čl. 2. odstavka ZPP to sodišče ni našenadinsodišče prve stopnje stori bistvene kršitve določb pravnega postopka, na katere pazi po uradni dolžnosti na podlagi navedene zakonske določbe.

Poleg tega to sodišče ugotavlja, da je sodišče prve stopnje pravilno odločilo in da je tožnica stanovanje lahko oddajala po tržni ceni, da ji ga ni bilo treba oddajati z varovano najemnino in ker je bilo v obravnavanem obdobju povpraševanje po stanovanjih za najem v Zagrebu, in ker je bilo stanovanje v najemu (vendar z varovano najemnino). Podružnicainčenjepri uporabi lastninske pravice je tožena stranka postavila ZNS kojimje v procesu prestrukturiranja državnega sistema, ki je vključeval odpravo prejšnje družbene lastnine in stanovanjske pravice, vzpostavil pravico 'zaščitenega najemnika', ZNS je začel veljati novembra 1996, leto kasneje pa je tožena stranka postala pogodbenica mednarodne pogodbe.-Evropska konvencija o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin. S tem in takrat je tožena stranka priznala pristojnost Evropskega sodišča za človekove pravice (v nadaljevanju ESČP), ki je, v predmetu

Statileo proti Hrvaški, ki se nanaša na isto pravno situacijo kot ta, je ugotovilo, da je toženec kršil 1. člen Protokola št. 1. s konvencijo, pri čemer ugotavlja, da se temeljni problem, zaradi katerega je bila ugotovljena kršitev konvencije, nanaša na zakonodajo samo in da njene ugotovitve presegajo individualni interes pritožnika v tem konkretnem primeru. Sodišče ES je tudi navedlo, da meni, da bi morala tožena stranka sprejeti ustrezne zakonodajne ali druge splošne ukrepe za zagotovitev razmeroma občutljivega ravnovesja med interesi najemodajalca, vključno z njegovo pravico do dobička iz lastnine, in splošnim interesom skupnosti – vključno z dostopnost zadovoljivih stanovanj za tiste v slabšem položaju - v skladu z načeli varstva pravic po konvenciji.

Navedena odločitev ESČP (dalje: Odločitev) je bila sprejeta leta 2014 letnik zavezuje obdolženca, kar pomeni, da je ta dolžan sprejeti vse potrebne ukrepe za njegovo izvršitev in zagotoviti, da se ugotovljene kršitve v prihodnje ne ponavljajo. V izvršitvi te sodbe je tožena stranka pripravila Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o najemu stanovanj, ki je bil v javni obravnavi od 2. maja do 1. junija 2016. Po navedenem osnutku je varovana najemnica v 'zasebna' stanovanja naj bi se v 5 letih povečala za 1,2-krat, nato pa naj bi pravica do varovane najemnine popolnoma prenehala. Pri izvrševanju odločbe ESČP so bili o njej obveščeni toženi pravosodni organi, da bi se sodniki, ki bi lahko bili v situaciji soditi v zadevah, kot je ta, seznanili z zaključki ESČP.

Še pred sprejetjem omenjene odločbe pa je tožena stranka oziroma njena vlada leta 2003 sprejela končni osnutek zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o najemu stanovanj, ki se je med drugim nanašal na varovano najemnico, nato pa je bil v letu 2013 pripravljen osnutek sprememb in dopolnitev ZNS, ki je bila na javni obravnavi od 6. decembra leta 2013 do 6. februar leta 2014 ponovno glede za pravice zaščiteneh najemnikov, vendar nobena od omenjenih treh sprememb ZNS ni bila sprejeta.

Tako se je tožena stranka z ratifikacijo Konvencije o varstvu človekovih pravic leta 1997 zavezala, da jo bo uporabljala, to pa pomeni uskladitev obstoječih predpisov s prevzetimi mednarodnimi obveznostmi, ki, ko gre za status in pravice zaščitenega najemnika na eni strani ter obveznosti in pravice etažnih lastnikov, obremenjenih s pravicami zaščiteneh najemnikov, na drugi strani roka, ni narejeno. Mednarodne pogodbe imajo močnejšo moč kot zakoni, zato se pritožnikovo sklicevanje na odločbo Vrhovnega sodišča Republike Hrvaške Rev-1332/01 z dne 16. julija 2003, v katerem je bilo izraženo stališče, da država ne more biti odgovorna za škodo zaradi sprejema določenega zakona, tj. da sprejem zakona ne predstavlja škodljivega ravnanja za državo. po mnenju tega sodišča, v tem primeru neutemeljeno. V zvezi s pritožbami o tem, da je bila v prehodnem obdobju izvedena uskladitev stanovanjske zakonodaje, da so podane v ZNS in objektivni elementi za določitev varstvainženskenajemnine, predvsem z upoštevanjem premoženjskega stanja najemnika, in da niti Ustavno sodišče Republike Hrvaške v svoji odločbi U-1-762/1996 in dr. z dne 31. 3. 1998 ni ugotovilo, da določbe 6. čl. -

8. ZNS je bila proti ustavi in 1. protokolu 1. konvencije, 4, 6 7 in 11 s Konvencijo, to sodišče ugotavlja, da se je prehodno obdobje začelo pred več kot 25 leti, in dinna to vprašanje se je nanašala odločba Ustavnega sodišča Republike Hrvaške iz leta 1998 eustavnosti ZNS, v nasprotju z odločbo ESČP-in iz 2014, ki je obravnaval v zadevah s tem povezane sekundarne zakonodaje, kjer je bila odločitev tudi upoštevanae Ustavno sodišče Republike Hrvaške. med katerimi je tudi tista, na katero se sklicuje pritožnik. Poleg tega to sodišče meni, da se upoštevanje premoženjskega stanja najemnika pri določanju varovane najemnine ne sme reševati s prelaganjem bremena na najemodajalca brez upoštevanja njegovega premoženjskega stanja.

V tem delu zato sodišče ugotavlja, da je pritožba tožene stranke neutemeljena"

8.3. Druga stopnjainsodišče, v zvezi s toženčevim pritožbenim razlogom o krivaplakacija material pravice, pritožba toženci (Republike hrvaščina) je ocenil

ugotovil glede vprašanja zastaranja terjatev in v obrazložitvi drugostopenjske sodbe iz leta 2017 zapisal:

"V bistvu pa pritožnik izpostavlja, da je sodišče zmotno uporabilo materialno pravo, ko je zavrnilo ugovor zastaranja. Pravna podlaga tožbenega zahtevka je namreč povrnitev škode, zastaranje pa začne teči prvi dan po dnevu, ko je zastaralni rok zavrnil. kdaj je imel upnik pravico zahtevati izpolnitev obveznosti, če zakon ne predpisuje, kaj drugega (1. odst. 215. člena Zakona o obligacijskih razmerjih - 'Ur.l.', številka 35/05, 41/08, 125/11. in 78/15 - v nadaljnjem besedilu: ZOO). In ker gre tukaj za izgubo prejemka iz mesečne najemnine, gre za triletni zastaralni rok iz 230..1. odstavka ZOO, ki za vsak mesečni znesek teče od 16. v mesecu za ta mesec, kot je pravilno navedlo prvostopenjsko sodišče pri obrazložitvi vprašanja pravice do zamudnih obresti od posameznih mesečnih zneskov, bodoče zamudne obresti od denarna obveznost teče od dneva, ko dolžnik zamudi z izpolnitvijo denarne obveznosti (prvi odstavek 29. člena ZOO), obveznost povrnitve škode pa se šteje za zapadlo, ko je škoda nastala (1086. člen). člena ZOO), zato se datum začetka zastaranja ujema z dnem zamude. Zato so se vsi zahtevki nanašali na razliko najemnin za obdobje do septembra 2012 zastarala, je bila tožba vložena 28. avgusta 2015, ko je že potekel triletni zastaralni rok za razliko najemnine za avgust 2012 in prej. Ker je tožnik zahteval zamudne obresti le s kasnejšim datumom, ne pa od 16. v mesecu za ta mesec., že za pretekli mesec je bilo možno sprejemati zahtevke samo za tiste zneske, od katerih so bile zahtevane in prisojene zamudne obresti od 16.10.2012. in kasneje"

8.4. Drugostopenjsko sodišče je pritožbo tožene stranke (Republika Hrvaška) ocenilo kot utemeljeno glede določitve zneska izgube pritožnika zaradi razlike med tržno in varovano najemnino ter v obrazložitvi st. drugostopenjska sodba iz leta 2017 je zapisala:

"To sodišče ocenjuje, da pritožnica upravičeno izpostavlja pravilnost ugotovitve sodišča prve stopnje o znesku, ki ga je tožnica mesečno izgubljala zaradi nezmožnosti oddajanja stanovanja po tržnih cenah. Glede na MZ Zagrebško obvestilo o najemninah eno-, dvo- in trisobnih stanovanj, velikosti teh stanovanj od 22.,62m2 do 100 m2, in cena od 400,00 HRK do 2.450,00 HRK, in le v enem primeru nad tem zneskom, in sicer v višini 8.702,00 HRK za trisobno stanovanje s površino 100 m2., ki je prvostopenjskemu sodišču služilo kot orientacijska točka za ugotavljanje odškodnine, in ob upoštevanju, da gre v konkretnem primeru za dvosobno stanovanje v izmeri 93,25 m2, da je tožnica stanovanje pridobila leta 1998, potem ko je bila istega leta vrnila v last prednice, da je bilo v stanovanju leta pred tem, celo desetletja postala najemna pravica, to sodišče ob uporabi določbe 1. odstavka 223. člena ZPP, ugotovi, da bi bila mesečna najemнина v depresivnem obdobju 2.000,00 kun višja od varovane najemnine, zato je lezav tem znesku bi moral zahtevke ugoditi, v preostalem delu pa zavrniti.

Kot rezultat zgoraj navedenega odločilaje kot v izreku na podlagi določbe prvega odstavka 368. in 373. člena.2. točka ZPP«.

9. V zvezi z omenjeno drugostopenjsko sodbo iz leta 2017 sta tako tožeča kot tožena stranka (Republika Hrvaška) vložila revizijo pri Vrhovnem sodišču (glej točko 1.2. obrazložitev), ki je ob opravljeni reviziji izdalo sodbo in sklep številka: Rev 1104/18-3 z dne 22. 1. 2019 (glej točko 1.3 obrazložitve).

9.1. V obrazložitvi sodbe in sklepa je Vrhovno sodišče opozorilo na naslednje.



»Zoper sodbo druge stopnje sta tako tožeča kot tožena stranka vložila pravočasno revizijo iz 2. odstavka 382. člena Zakona o pravnem postopku (Ur. l. št. 53/91, 91/92), 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 in 89/14 – v nadaljnjem besedilu: ZPP). Tožnik vlaga revizijo v delu, v katerem je z izpodbijano sodbo ugodilo pritožbi tožene stranke (Ib točka izreka) in zoper točko II. kazni, toženec pa vlaga revizijo v delu, v katerem je bila prvostopenjska sodba potrjena do višine 67.199,99HRK z obrestmi, into pa zaradi nekaterih procesnopравnih in materialnopравnih vprašanj, za katera menijo, da so pomembna za enotno uporabo prava in enakopravnost vseh pri njegovi uporabi. Tožilka predlaga spremembo izpodbijane sodbe v skladu z ugotovitvami revizije in da ji toženo stranko naloži povrniti stroške postopka, kot tudi stroške revizije. Tožena stranka tudi predlaga, da se izpodbijana sodba spremeni v skladu z njenimi revizijskimi navedbami in se tožeči stranki naloži povrnitev stroškov postopka, podredno pa predlaga razveljavitev izpodbijane sodbe in vrnitev zadeve sodišču druge stopnje v novo sojenje.

Tožilec v odgovoru na revizijo tožene stranke izpodbija njene navedbe in predlaga, da jih zavrne, tožena stranka pa na revizijo tožeče stranke ni odgovorila.

Revizija tožeče stranke je delno utemeljena, in deloma neutemeljena, medtem ko je revizija tožene stranke nedopustna

(..)

Ugotovitev, da tožena stranka, predpisana z Zakonom o najemu stanovanj (Ur. l. št. 91/96, 48/98, 66/98 1 22/06-v nadaljevanju ZNS) vrsto zaščitnih ukrepov v korist zaščitenega najemnika, uvedel številne omejitve za lastnike takšnih stanovanj, prvostopenjsko sodišče ugotavlja, da jima je s tem naložilo čezmerno individualno obremenitev, da tožena stranka s pozitivnimi predpisi ni dosegla pravične porazdelitve družbenega in finančnega bremena, ker je bilo to breme preneseno le na eno družbeno skupino, najemodajalci stanovanj z zaščitenim najemnikom in da jim je bila s tem kršena pravica do mirnega uživanja lastnine, katera pravica je zagotovljena z Ustavo Republike Hrvaške in Konvencijo o varstvu človekovih pravic, natančneje 1. Protokol 1 h konvenciji, ki je v razmerju do tožene stranke začel veljati 5. november 1997.

Po navedenih ugotovitvah in sklepih je prvostopenjsko sodišče ugodilo tožnikovim zahtevkom za plačilo mesečnih svetov tožene stranke iz naslova odškodnine za premoženjsko škodo, ki predstavlja razliko med tržno in varovano najemnino, z zamudnimi obrestmi na vsak mesečni znesek od 16. v mesecu za pretekli mesec, in zavrnil kot neutemeljen ugovor tožene stranke o zastaranju, pri čemer je predstavil pravno razumevanje, po katerem je »škodljivo dejanje (kršitev ustavnih in konvencijskih pravic tožnika zaradi zakonov neuresničenega poštenega ravnovesja tožene stranke) trajalo do smrti. tako imenovanega zaščitenega najemnice Leposave Paraščak dne 18.6.2015 ko je tožnici prenehalo breme takega omejevanja njene pravice do mirnega uživanja lastnine, začne zastaranje teči šele od navedenega dne.

Sekundarnosodišče meni, da je pravna podlaga tožbenega zahtevka povrnitev škode, torej začne zastaranje teči prvi dan po dnevu, ko je imel upnik pravico zahtevati izpolnitev obveznosti, če ni z zakonom drugače določeno (čl.

215. odstavek 1 zakonanaobbligacijska razmerja-»Narodni časopisi«številka 35/05,41/08,125/11 in 78/15- naprej:ZOO). Ker gre tukaj za izgubo prejemka iz mesečne najemnine, gre za triletni zastaralni rok iz 230.

1. ŽIVALSKI VRT-in, ki za vsak mesečni znesek teče od 16. v mesecu za ta mesec, ker zamudne obresti na denarno obveznost tečejo od dneva, ko dolжник zamudi z izpolnitvijo denarne obveznosti (Članek 29. odstavek 1. ZOO), obveznost povrnitve škode pa se šteje za zapadlo v času nastanka škode (Članek 1086 ZOO-in), torej dan začetka zastaranja sovpada z dnevom zamude pri prihodu. Zato so, po razumevanju tega sodišča, vsi zahtevki v zvezi z razliko najemnin za obdobje do septembra 2012 so zastarali, saj je bil zahtevak vložjen 28. avgust 2015 ko je že potekel triletni zastaralni rok, za razliko najemnine za avgust 2012 in vse prej. Ker je tožnik le zahteval zamudne obresti pozneje, ne od 16. v mesecu za

tisti mesec, ampak za prejšnji mesec, je bilo mesto za sprejemanje zahtevkov samo za tiste zneske, za katere so bile zahtevane zamudne obresti od 16. oktobra 2012 naprej.

Glede zneska, ki ga je tožnik mesečno izgubljal zaradi nezmožnosti oddajanja stanovanja po tržnih cenah, je sodišče druge stopnje ob upoštevanju navedenih ugotovitev sodišča prve stopnje ob uporabi določbe 223. čl. odstavka 1. člena ZPP, ugotavlja, da bi bila mesečna najemnina v depresivnem obdobju 2.000,00 kun višja od varovane najemnine, tako je tožbeni zahtevek ugodil le za ta poročni obred, v preostalem delu pa je tožbeni zahtevek zavrnil z uporabo določb 2. čl. Točka 373.2 in čl. 368. odst. 1. člena ZPP izda izpodbijano sodbo."

**9.1.1.** V zvezi z revizijo tožene stranke je Vrhovno sodišče v obrazložitvi sodbe in sklepa izpostavilo:

»Pri prvih dveh vprašanjih, ki jih je zastavila tožena stranka, so razlogi navedeni kot pomembni razlogi v smislu 382. čl. odstavka 2. člena ZPP v obravnavani zadevi ni mogoče uporabiti, ker se pravna razumevanja, predstavljena v navedeni zadevi tega sodišča, nanašajo na odškodnino za izgubljeni zaslužek kot posledico prometne nesreče, zato med zadevama ni niti dejanske niti pravne skladnosti. Poleg tega, pomemben razlog ne more biti pravno razumevanje, predstavljeno v reviziji izpodbijane sodbe, to je predmetne sodbe Županijskega sodišča v Dubrovniku pesi. št. Gž-935/2016-2 z dne 22. novembra 2017 ti razlogi že pomenijo pravno razumevanje, izraženo v nekaterih drugih drugostopenjskih in revizijskih odločbah. Zato navedeni vprašanji nista pomembna vprašanja v smislu določbe 2. čl. 2. odstavka 382. člena ZPP, niti ni od njih odvisna odločitev v tej pravni zadevi.

V zvezi s tretjim vprašanjem pa tožena stranka ne navaja obrazložitve, temveč argumentira s predstavljenimi stališči sodišča glede zapadlosti terjatve tožeče stranke, zaradi česar navedeno vprašanje ni pomembno vprašanje, o katerem bi se odločalo v tem. pravna zadeva bi bila odvisna.

V zvezi s četrtem vprašanjem se sklicuje na sklep tega sodišča poslovna številka Rev-1332/01 z dne 16. julija 2003 in sklep Okrajnega sodišča v Bjelovarju, pravnomočna št. Gž-1826/2015 z dne 14. Decembra 2016. Navaja, da je v njih in znižal razumevanje, po katerem sprejem zakona ne predstavlja škodljivega ravnanja države. To vprašanje tožene stranke se nanaša na to, ali pomeni sprejetje zakona s strani zakonodajalca škodljivo ravnanje, in v zvezi s temi revizijskimi navedbami izpostavlja, da nižja sodišča svojega pravnega razumevanja odgovornosti tožene stranke niso oprla na dejstvo, da gre za nezakonito ravnanje tožene stranke, temveč na dejstvo, da je naložila čezmerno breme. o etažnih lastnikih, in se navedeno vprašanje ne nanaša na to dejstvo. Zato niti navedeno vprašanje ni pomembno, niti ni od tega vprašanja odvisna pravilnost uporabe materialnega prava.

V zvezi z zatrjevanimi kršitvami postopka iz 2. čl. 354. 2. odstavka 11. točke ZPP je poudarjeno, da se nobeno od naštetih vprašanj ne nanaša na izpostavljene bistvene kršitve, in v izredni reviziji iz 3. čl. 382. 2. odstavka ZPP mora stranka posebej navesti, za katero pravno vprašanje jo je vložila, in obrazložiti razloge, zakaj se ji zdi pomembna zagotovitev enotne uporabe prava in enakosti vseh pri njegovi uporabi.

Posledično navedena vprašanja niso pomembna za zagotavljanje edinstvenosti uporabe prava in enakosti vseh pri njegovi uporabi, saj odločitev v tem sporu ni odvisna od odgovorov na navedena vprašanja.

Ker so izpolnjene predpostavke za dopustnost revizije vložene podtožencev prepisana določba 1. čl. 382. st 2 in 3. Revizija ZPP ni dovoljena in bi jo bilo treba zavreči na podlagi določbe 2. člena ZPP. 392 b 2. in 3. odst. ZPP »

**9.1.2.** V zvezi z revizijo vlagatelja je Vrhovno sodišče navedlo v obrazložitvi sklepa:

»Tožnik v vloženi reviziji postavlja naslednje materialnopravno vprašanje: Kdaj teče zastaralni rok terjatve pristojbine odškodnine kateri lastniki stanovanja

obremenjena s pravicami t.i. zaščiteni najemniki zahtevajo od Republike Hrvaške, zaradi omejitve pravice do mirnega uživanja lastninske pravice, ki je sestavljena iz razlike med tržnim in varovana najemnina na podlagi določb ZNS?

Poleg navedenega postavlja še procesnopravno vprašanje, ki se glasi:

Ali sodišče prve stopnje upošteva sporna dejstva, brez sklicevanja na čl. 373. in ZPP-in pravico ugotoviti drugačno dejansko stanje, kot je bilo v sodbi prve stopnje, s sklicevanjem na prosto oceno dokazov iz določb 223. člena. odstavek 2. ZPP-in?

Za pojasnitev pomembnosti zastavljenih vprašanj se sklicuje na sodbo Županijskega sodišča v Varaždinu, Stalna služba v Koprivnici poslovna zadeva Gž-889/17 z dne 18. januar 2018 ki je v tem primeru izrazil razumevanje, da zastaranje odškodninskega zahtevka, kot je obravnavani, začne teči šele po odločitvi Evropskega sodišča za človekove pravice v zadevi Statileo proti Republiki Hrvaški, tj. z dne 10. julija 2014, ker je Evropsko sodišče za človekove pravice le sprejelo omenjeno odločbo., kot pooblaščen organ ugotovil kršitev Konvencije o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin ter 2. čl. 1 Protokola 1 k tej konvenciji v škodo lastnikov stanovanj, v katerih se nahajajo zaščiteni najemniki., torej z uporabo navedenega v konkretnem primeru, glede na to, da je bila tožba vložena 28. avgusta 2015, se šteje, da je bila vložena v triletnem zastaralnem roku.

Poleg zgoraj navedenega se sklicuje 1 na sodbe tega sodišča, poslovni sklep Rev-1625/10-2 z dne 10. januarja 2021., Brej Rev-2309/10-2 z dne 27. marca 2012, po katerem naj bi se zastaranje štelo od konca leta, v katerem je bilo zdravljenje končano, saj dokler zdravljenje ni končano, škodno dejanje traja., torej je analogno v tem primeru obravnavano škodljivo dejanje trajalo do smrti zavarovanega najemnika, od kdaj naj bi se začel šteti zastaralni rok 1z čl. 234. ŽIVALSKI VRT, kot tudi prej citirane sodbe Evropskega sodišča, saj meni, da zastaranje ne more začeti teči pred možnostjo tožbe, ki pomeni poznavanje višine škode, torej vseh relevantnih dejstev, iz katerih lahko oškodovanec sklepa o obseg škode.

Pojasnjuje, da etažni lastniki pred odločitvijo Evropskega sodišča za človekove pravice v zadevi Statileo niso mogli sprožiti postopkov za odškodnino na tej podlagi, ker je Ustavno sodišče Republike Hrvaške v zvezi z ustavnimi tožbami za preizkus ustavnosti ZNS, ugotovilo, da določbe citiranega zakona niso v nasprotju z Ustavo Republike Hrvaške in ker so sodišča tovrstne tožbe etažnih lastnikov zavrnila. Zaradi tega meni, da se zavedanje tožnika o škodi in povzročitelju škode ne more šteti pred 10. 7. 2014.

V zvezi z drugim vprašanjem se sklicuje na sklep tega sodišča poslovna številka Rev-1818/95 z dne 13. 10. 1998., po katerem morajo sodišča pri odločanju o prosti oceni dokazov upoštevati okoliščine, ki so podlaga za prosto oceno., o sodbi te sodne poslovne zadeve Rev-2872/98 z dne 28. avgusta 1998, po katerem je prosta sodniška ocena v smislu 223. čl. ZPP ne pooblašča sodišča za arbitražo, temveč praviloma zahteva presojo odločilnih okoliščin in indicev, s katerimi bi sodišče moralo razpolagati, da bi lahko služile kot element proste presoje, po kateri bo nato razsojeno. sposobni logično ugotoviti višino nastale škode, in poslovno dovoljenje Rev-1711/98-2od 4. julija 2001 v katerem je sprejeto enako pravno razumevanje.

Meni, da le splošno sklicevanje na določbo 223. člena OZ, kot je v konkretnem primeru storilo drugostopenjsko sodišče, stanovanja z navedbo, da bi bila mesečna najemnina v depresivnem obdobju 2000, 00kn višja od varovane najemnine, in da je treba le v tem delu tožbeni zahtevki ugoditi, ni mogoče ugotoviti, na podlagi česa je sodišče druge stopnje, torej na katerempoglsvojo oceno dokazov opira na dejstva. Ob tem meni, da bi drugostopenjsko sodišče lahko izreklo prepravljalno sodbo v navedenem delu le na podlagi določbe 1. odst. 373. a ali 373. b ZPP, in da je v tem primeru sodišče druge stopnje spremenilo sodbo prve stopnje iz razloga, ker je na pravilno ugotovljeno dejansko stanje zmotno uporabilo materialno pravo, tj. nadoločba čl. 373. odstavek 2 točka 2. ZPP-in.

Po oceni tega sodišča so zastavljena vprašanja pomembna za enotno uporabo materialnega prava in enakopravnost vseh pri njegovi uporabi.«

**9.1.2.1.**        **Obrazložitev revizijske sodbe in sklepa v zvezi z razlogi za zavrnitev vlagateljeve revizije je naslednja.**

»Namreč, v zvezi s prvim vprašanjem o začetku zastaranja obstaja nasprotujoče si razumevanje Županijskega sodišča v Dubrovniku, iz izpodbijane sodbe, in sodbe Županijskega sodišča v Varaždinu, Stalna služba v Koprivnici.

Po razumevanju tega sodišča pravilno razumevanje ŽS v Dubrovniku

Zastaralni rok namreč po določbi 2. čl. 215. 1. odstavek ZOO začne teči prvi dan po dnevu, ko je imel upnik pravico zahtevati izpolnitev obveznosti, če zakon ne določa drugače.

Predmetni zahtevek tožnika se nanaša na odškodnino-izpad dohodka iz najemnine in zapade mesečno. Gre torej za triletni zastaralni rok iz 1. odstavka 230. člena ZOO.

Zamudne obresti na denarno obveznost tečejo od dneva, ko dolžnik zamudi z izpolnitvijo denarne obveznosti (1. odst. 29. člena ZOO), obveznost povrnitve škode pa se šteje za zapadlo v času nastanka škode (1086. člen ZOO). Zato tukaj dan začetka zastaranja sovpada z dnevom prihoda v zamudo.

Iz navedenega razloga so vsi tožbeni zahtevki tožnika v zvezi z razliko najemnin za obdobje do septembra 2012 zastarali, saj je bila tožba vložena 28. avgusta 2015, ko je že potekel triletni zastaralni rok.

Zakon o najemu stanovanj je bil sprejet leta 2006, Konvencija o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin v razmerju do Republike Hrvaške pa je začela veljati 5. novembra 1997. Tožena stranka se je zavezala, da jo bo uporabljala, in se zavezala, da bo uskladila obstoječih predpisov s prevzetimi mednarodnimi obveznostmi. Ustavno sodišče Republike Hrvaške v svoji odločbi U-1-762/1996 z dne 31. marca 1998 ni ugotovilo, da so določbe 6. do 8. člena ZNS v nasprotju z Ustavo Republike Hrvaške in citirano konvencijo in protokole 1, 4, 6, 7 in 11 h konvenciji. To ne pomeni, da etažni lastniki, potem ko so se že leta 1997 lahko sklicevali na konvencijsko pravo, niso imeli pravne podlage za poravnavo terjatve, kot je obravnavana. Iz navedenega ni odločilno, kdaj je bila sprejeta odločitev v zadevi Statileo, niti ta ni pomembna za vprašanje začetka zastaralnega roka, saj so lastniki še pred sprejetjem te odločbe s sklicevanjem na konvencijsko pravo lahko po 5. novembru 1997 v sodnem postopku zahtevati unovčitev svoje terjatve, kot so to storili tožniki iz citiranih odločb sodišča EU. S tem vprašanjem je sodišče EU v omenjenih odločitvah v nasprotju s trditvijo revizorja pa se z njim niti ni ukvarjal. Poleg tega v nobenem posebnem ali posebnem predpisu za terjatve, kot je obravnavana, ni predpisana izjema v zvezi z začetkom zastaranja ali katerega koli drugega zastaralnega roka. Zato ni razloga, da bi obravnavano škodo obravnavali drugače kot vsako drugo škodo in vezali začetek zastaranja na kakšne druge okoliščine. Tožnik, kot tudi vsi drugi lastniki, bi lahko kljub izraženemu razumevanju Ustavnega sodišča Republike Hrvaške o ustavnosti ZNS, po začetku veljavnosti konvencije, določeno s sklicevanjem na konvencijsko pravico do sprožitve odškodninskih tožb.

Iz navedenih razlogov bi bilo treba tožnikovo revizijo zavreči v zavrnilnem delu zaradi zastaranja, to je za čas, v katerem so zapadle terjatve, starejše od treh let pred vložitvijo tožbe, in v tem delu, z uporabo določb čl. 393. ZPP je odločilo kot v izreku."

**9.1.2.2.**        **Obrazložitev revizijske sodbe in sklepa v zvezi z razlogi za uveljavitev vlagateljeve revizije je naslednja.**

"In v zvezi z drugim zastavljenim vprašanjem je v izpodbijani sodbi izpostavljeno različno pravno razumevanje tega sodišča in ŽS v Dubrovniku. Zato je navedeno vprašanje pomembno tudi z vidika citirane določbe ZPP.

Namreč, po razumevanju tega sodišča, izraženem v citiranih sodbah, morajo sodišča pri odločanju o prosti presoji dokazov upoštevati okoliščine, ki so podlaga za prosto presojo, in brezplačno sodniško oceno v smislu 2. čl. 223. ZPP ne pooblašča sodišča za arbitražo, praviloma zahteva presojo odločilnih okoliščin namigs katerimi bi sodišče moralo razpolagati, da bi služilo kot element proste presoje, po kateri bo nato lahko logično ugotovilo višino nastale škode. V konkretnem primeru je, kot že navedeno, drugostopenjsko sodišče ravnalo v nasprotju s predstavljenimi razumevanji tega sodišča in je z navedenim ravnanjem o višini odškodnine odločalo arbitrarno, s čimer je storilo bistveno kršitev iz Umetnost. 354 1. odst. v zvezi s čl.

221. člena ZPP in 3. čl. 373.a 2. odst. 2. točka ZPP, ker iz obrazložitve sodišča ni bilo mogoče razbrati, na katera dejstva je opiralo svojo presojo dokazov, ko je izrekalo izpodbijano sodbo v navedenem delu, in kaj bi lahko, v posebnih okoliščinah, narediti le na podlagi določb čl. 373.a ali 373.b člen ZPP »

**10.** Po razveljavitvi sodbe Vrhovnega sodišča je Županijsko sodišče v Dubrovniku izdalo drugostopenjsko sodbo iz leta 2020 (glej 2. točko obrazložitve), s katero je ugodilo pritožbi tožene stranke (Republika Hrvaška) in sodbo prvostopenjskega sodišča. stopnje v izpodbijanem delu točke I. izrekov, v zvezi s katerimi je bila zaradi revizije razveljavljena odločba Županijskega sodišča v Dubrovniku z dne 22.11.2017., v kateri je bilo tožniku prisojeno plačilo 67.200,00 HRK (zmotno navedeno v izreku drugostopenjske sodbe iz leta 2020 - moralo bi biti 67.199,99 HRK - opomba Ustavnega sodišča) z zakonitimi zamudnimi obrestmi, v odločitvi o stroških pa je spremenila na način, da je tožbeni zahtevek tožeče stranke zavrnil vlagatelj zahtevek za plačilo 2.000,00 HRK mesečno od 16. 10. 2012 do 18. 7. 2015, torej skupaj 67.200,00 HRK skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

**10.1.** V obrazložitvi drugostopenjske sodbe iz leta 2020 je bilo zapisano:

»Sodba tega sodišča št.Gž-935/2016-2 z dne 22. 11. 2017 sodba Občinskega civilnega sodišča v Zagrebu št. P- 5666/15-17 z dne 11. 5. 2016, v delu, v katerem je toženi stranki naloženo, da mora tožniku plačati znesek 67.199,99 HRK z zamudnimi obrestmi v mesečnih zneskih po 2.000,00 HRK, razen za zadnji mesec, v katerem je plačilo izplačano. prejel 1.199,99 HRK, ki začne teči od datuma zapadlosti vsakega posameznega mesečnega plačila znesek do plačila, in za obdobje od oktobra 2012 do julija 2015.

Z zadnjo sodbo v preostalem delu, zato je za plačilo zneska 183.200,00 HRK prvostopenjsko sodbo spremenilo in tožbeni zahtevek zavrnilo. Za poročni dan od 116.000,00 HRK, zahtevek zavrnen zaradi zastaranja (zahtevek za plačilo mesečnih zneskov 4.000,00 HRK za odškodnino-razlike med tržne in zaščitene najemnine za obdobje od maja 2010 do septembra 2012, skupaj 29) s sklepom Vrhovnega sodišča Republike Hrvaške št. Rev.-1104/2018-3 z dne 22. januarja 2019 sklenjeno:

'Zavrača kot neutemeljeno revizijo tožeče stranke, v delu točke Ib.) izrek sodbe Županijskega sodišča v Dubrovniku poslovna številka Gž-935/2016-2 od 22. november 2017., s katero je bila spremenjena sodba Okrožnega civilnega sodišča v Zagrebu poslovna številka P-5666/15-17 z dne 11. maja 2016, in odškodninski zahtevek tožnika - razlika med tržno in varovano najemnino za znesek nad 67.199,99 HRK, za obdobje od maja 2010 do septembra 2012 z zamudnimi obrestmi'

zato je v tem delu revizijo tožnika zavrglo

S sodbo tega sodišča št. Gž-935/2016-2 z dne 22. 11. 2017 je bila prvostopenjska sodba spremenjena in tožnikova zahteva za plačilo dodatnih 67.200,00 HRK zavrnjena, ki se nanaša na povrnitev škode-razlika med tržno ceno in varovano mesečno najemnino znesko po nadaljnjih 2000,00 HRK, razen zadnjega meseca, v katerem je 1.200,00 HRK in za obdobje od oktobra 2012 do julija

2015 poleg prisojenih 2.000,00 HRK (tj. 1.999,99 kun za zadnji mesec) ker je to drugostopenjsko sodišče ugotovilo, da bi bila mesečna najemnina za 2.000,00 HRK višja od varovane najemnine (za katero je bilo tožbenemu zahtevku ugodeno), vendar ne več kot.

To sodišče je v obrazložitvi svoje odločitve v sodbi Gž-935/2016-2 navedlo:

To sodišče meni, da pritožnica upravičeno izpostavlja pravilnost ugotovitve sodišča prve stopnje o znesku, ki ga je tožnik izgubil mesečno zaradi nezmožnosti oddajanja stanovanja po tržnih cenah. V zvezi z obvestilom mesta Zagreb o najemninah eno-, dvo- in trisobnih stanovanj, velikost teh apartmajev od 22,62 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>, cena pa od 400,00 HRK do 2.450,00 HRK in le v enem primeru preko te svate, v skupnem znesku 8.702,00 HRK za trisobno stanovanje 100 m<sup>2</sup>, ki je prvostopenjskemu sodišču služil kot mejnik pri ugotavljanju odškodnine, in ob upoštevanju, da gre v konkretnem primeru za dvosobno stanovanje velikosti 93,25 m<sup>2</sup>, da je tožnica stanovanje pridobila leta 1998, potem ko je bilo istega leta vrnjeno v last njene prednice, da je bila leta pred tem v stanovanju, celo desetletja postalo najemno pravo, je to sodišče z uporabo določb 223. 1. odst. ZPP, ugotovi, da bi bila mesečna najemnina v depresivnem obdobju 2.000,00 HRK višja od varovane najemnine, zato bi bilo treba tožbenemu zahtevku ugoditi le za ta znesek, v preostalem delu pa tožbeni zahtevki zavrniti.'

S sklepom Vrhovnega sodišča Republike Hrvaške št. Rev-1104/2018-3 z dne 22. januarja 2019, v zvezi s tem, je odločeno:

'I. Razveljavi se sodba Županijskega sodišča v Dubrovniku poslovna številka Gž-935/2016.-zod 22. novembra 2017., v delu točke lb) izreka, s katerim je bila sodba Občinskega civilnega sodišča v Zagrebu poslovna številka P-5666/15-17 z dne 11. 5. 2016 spremenjena, intožnikova zahteva za plačilo odškodnine - razlika med tržno in varovano najemnino za znesek nad 67.199,99 HRK do zneska 250.399,99 HRK za obdobje od septembra 2012 do julija 2015., z zamudnimi obrestmi in v sklepu o stroških postopka (tč. stavek) in se v tem delu zadeva vrne sodišču druge stopnje v ponovni postopek.

zato je v tem delu izredno revizijo tožnika ob priliki ugodilo, kot je navedeno v obrazložitvi, postopkovno vprašanje, ki se glasi:

Ali obstaja prvostopenjsko sodišče (očitna pisna napaka) glede spornih učbenikov, brez sklicevanja na čl. 373. in ZPP ima pravico ugotoviti drugačno dejansko stanje od stanja v prvostopenjski sodbi in to s sklicevanjem na prosto oceno dokazov iz določbe 1. odst. 223. odstavka 2. ZPP?'

v zvezi s katerim je navedlo revizijsko sodišče:

"In v zvezi z drugim zastavljenim vprašanjem je v izpodbijani sodbi izpostavljeno različno pravno razumevanje tega sodišča in ŽS v Dubrovniku. Zato je navedeno vprašanje pomembno tudi z vidika citirane določbe ZPP.

namreč, po razumevanju tega sodišča, izraženem v citiranih sodbah, morajo sodišča pri odločanju o prosti oceni dokazov upoštevati okoliščine, ki so podlaga za prosto oceno, in prosta sodniška presoja v smislu 223. člena ZPP ne pooblašča sodišča za arbitražo, ampak praviloma zahteva presojo odločilnih okoliščin in indicev, s katerimi bi morale sodišče razpolagati, da bi lahko služile kot element brezplačno oceno, po kateri bo nato lahko logično ugotovil višino nastale škode v konkretnem primeru, kot že navedeno, je sodišče druge stopnje ravnalo v nasprotju s predstavljenimi razumevanji tega sodišča in je na zgoraj navedeni način arbitrarno odločilo o višini odškodnine, s čimer je storil bistveno kršitev iz 2. čl. 354. odst. 1 v zvezi s čl. 221. (pomotoma sem prebral namesto 223) ZPP 1 373. člen in 2. odstavek. (pomotoma preberem namesto 1) 2. točka ZPP, ker iz obrazložitve sodišča ni bilo mogoče razbrati, na katera dejstva je oprlo svojo oceno dokazov, ko je izreklo izpodbijano sodbo v navedenem delu, in kaj bi v konkretnih okoliščinah lahko naredile na podlagi določb 373.a in 373.b člena ZPP.

Zaradi zgoraj navedenih razlogov je bilo potrebno, v omenjenem delu, razveljavi sodbo druge stopnje in vrne zadevo sodišču prve stopnje v novo sojenje

na ta del tožbenega zahtevka s sklicevanjem na določbo 2. čl. 4. odstavek 394. člena ZPP, zato v tem delu izpodbijane sodbe ni bilo pogojev za spremembo.«

Zato je naloga tega sodišča druge stopnje v zvezi z nepravnomočno zavrženimi pritožbenimi očitki, ki se nanašajo na višino tržne cene najemnine, ob pritožbi tožene stranke, ponovno preizkusiti prvostopenjsko sodbo

Preizkusi izpodbijano sodbo na podlagi določbe 2. odst. 365. čl. ZPP to sodišče ni ugotovilo, da bi sodišče prve stopnje na podlagi navedene zakonske določbe storilo bistvene kršitve določb pravnega postopka, na katere pazi po uradni dolžnosti. Pritožnik v pritožbi, razen kršitve iz 2. odst. 354. čl

11. člena ZPP, izkazuje tudi kršitev iz 1. odstavka istega člena v zvezi z 8. čl. člena ZPP (ocena dokazov) in navaja, da tržne cene najemnine za predmetno stanovanje ni bilo mogoče določiti na podlagi obvestila mesta Zagreb z dne 18. aprila 2002, niti na podlagi ugotovitev in mnenje sodnega izvedenca Mirka Hvale z dne 26.3.2009, podana v drugem sodnem postopku, pa tudi izjava tožilca.

Tržne cene prvostopenjsko sodišče ni določilo na podlagi izvida in mnenja izvedenca Mirka Hvale, temveč je, sklicujoč se na določbo 223. čl. ZPP, ugotovili, da je razlika med t.i. zaščiteni najemnina 576,66 in domnevna tržna najemnina je bila vsaj 4.000,00 HRK, glede na to, da iz Obvestila mesta Zagreb, mestnega urada za prostorno planiranje, graditeljstvo, stanovanjske in komunalne zadeve ter promet o višini prosto dogovorjene najemnine z dne 18.4.2002., iz razreda 371-01/02-01/10 (list 113-114 spisa) je razvidno, da se stanovanje v bližnji ulici Račkoga v površini 100 m<sup>2</sup> (tožnikovo 93,25 m<sup>2</sup>) oddaja po ceni 8.702,00 kun na mesec, vzemi gainob upoštevanju pričevanja tožnice, da bi ga lahko najela za 6.000,00 do 6.500,00 HRK.

To sodišče meni, da so pritožbeni razlogi, na katere navaja tožena stranka, uresničeni in da prvostopenjsko sodišče ni moglo vzeti kot merilo za določitev tržne cene mesečne najemnine za tožnikovo stanovanje cene le enega od nizov. stanovanj, na katera se nanaša navedeno Obvestilo, ker ima približno enako površino, in kaj, kot trdi prvostopenjsko sodišče, ki se nahaja v bližnji ulici. To sodišče meni, v nasprotju s trditvijo tožene stranke, da je višino tržne cene mesečne najemnine mogoče določiti na podlagi navedenega obvestila, da pa bi morala biti izračunana na podlagi povprečne cene kvadratnega metra stanovanj, na katere se Obvestilo nanaša, in sicer dvosobna, kaj je sporno stanovanje, in trisobno, ki so po površini bolj primerne za obravnavano stanovanje No, ko seštejemo vse najemnine dvo- in trisobnih stanovanj, dobimo 26.046,15 HRK (1.178,00 + 2.450,00 + 2.300,00 + 679,05 + 973,65 + 659,10 + 712,05 + 846,60 + 1.520,00 + 8.702,00 + 1.202,55 + 1.240,20 + 1.271,70 + 1.039,50 + 1.254,75) ki deljeno s skupnim številom kvadratnih metrov dvosobnih in trisobnih stanovanj 994,18 (41,77

+ 64,00 + 64,00 + 45,27 + 64,91 + 43,94 + 47,47 + 56,44 + 62,80 + 100,00 + 80,17 + 82,68 + 84,78 + 69,30 + 83,65) poda številko 26,20 HRK na m<sup>2</sup>, kar pomnoženo s površino spornega stanovanja (93,25 m<sup>2</sup>) da vsoto 2.443,15 HRK, od katere se ob odšteti zneska varovane najemnine 576,66 HRK, dobimo vsoto 1.866,49 HRK (kar bi predstavljalo razliko med tržno in varovano najemnino, če na enak način izračunamo povprečno ceno m<sup>2</sup> samo trisobnih stanovanj, znaša 28,81 HRK na m<sup>2</sup> ()). skupna najemnina za vse je 16 trisobnih stanovanj. 230.7kune = 1.520,00 + 8.702,00 + 1.202,55 + 1.240,20 + 1.271,70 + 1.039,50 + 1.254,75

deljeno s številom površin trisobnih stanovanj 563,38 = 62,80 + 100,00 + 80,17 + 82,68 + 84,78 + 69,30 + 83,65 m<sup>2</sup>) Ko je površina spornega stanovanja 93,25 m<sup>2</sup> pomnožimo s to ceno 28,81 HRK/m<sup>2</sup>, dobimo ceno 2.686,49 od tega, ko se odšteje varovana najemnina 576,66 HRK pomeni vsoto 2.109,83 kun (kar bi predstavljalo razliko med tržno in varovano najemnino). Ko dobljeno ceno za m<sup>2</sup> dvosobnih in trisobnih stanovanj seštejemo, je to 26,20 oz. 81 dobimo številko 55,01, kar deljeno z 2 daje povprečno ceno 27,5 HRK na m<sup>2</sup>, kar pomnoženo s površino tožnikovega stanovanja 93,25 da vsoto 2.564,84, kar odšteje znesek varovane najemnine 576,66 HRK da vsoto 1988 HRK, 18 kun (kar bi predstavljalo razliko med tržno in varovano najemnino). Ob upoštevanju vseh navedenih zneskov je to sodišče ugotovilo dokazano, da je tožnik mesečno

2.000,00 HRK zaradi nezmožnosti najema stanovanja po tržni ceni, ki ji je bila pravnomočno prisojena.,in neutemeljena zahteva tožnice, da ji tožena stranka plača več kot to, zaradi česar bi bilo treba sodbo prve stopnje spremeniti in odločiti kot v izreku na podlagi določbe 2. točke 1. odstavka 373. člena ZPP.-in"

### III.UGOVORI VLOGA

**11.** V ustavni pritožbi, ki jo je pritožnik vložil 2019 letnik (predmet št:IN-111-1685/2019) ob sodbi in sklepu Vrhovnega sodišča.,in drugostopenjske sodbe iz leta 2017, izpostavila kršitev ustavne pravice do poštenega sojenja.,meni, da so izpodbijane sodne odločbe arbitrarne, ker meni, da njenega odškodninskega zahtevka iz naslova razlike med tržno in varovano najemnino od leta 2010 do leta 2012 ni bilo prostora za ugotavljanje zastaranja ter glede na prakso Evropsko sodišče za človekove pravice (v nadaljevanju.ESČP).V tem smislu izpostavlja v tožbi:

"Odiz vsega navedenega izhaja, da sta izpodbijani odločbizbolj zeliščniogroža pravni red v celoti.Če bi se ohranilo v veljavi samovoljnoinstališče revizijskega in drugostopenjskega sodišča,to bi pomenilo, da teče zastaranje odškodnine čeprav škodljivo delovanje še vedno traja,torej, da subjektivni zastaralni rok začne teči, še preden je oškodovanec izvedel za škodo in oškodovanca.

Za zaključek je treba pri zastaranju omeniti še 1 zastaralni rok iz prakse ELJPS:

- Primer GOŠOVIĆ proti HRVAŠKI

(31. točka) - Sodišče meni, da je pritožniku zagotovo nastala premoženjska škoda, ker ni mogel izterjati primerne najemnine za svoje stanovanje.,od 5.11.leta 1997.(dan, ko je konvencija začela veljati za Republiko Hrvaško). Vendar,Sodišče mu lahko prisodi le odškodnino za čas od 5.11.2005 ker je vlagatelj v zahtevi za pravično odškodnino z dne 11.5.2015 zahteval odškodnino za premoženjsko škodo le za slednjega10leto

- Zadeva STATILEO proti HRVAŠKI

(točka 155) -...Glede na to, da je v zahtevku za pravično odškodnino zahteval povračilo materialne škode le za čas od izreka sodbe občinskega sodišča v Splitu.,2. septembra 2002,Sodišče mu lahko takšno odškodnino prisodi le za čas od 02.09..2002 do 6. februarja 2011 leto (datum prosilčeve smrti).

- Zadeva Mirošević-Anzulović proti RH

(29. točka.) -...Sodiščemeni, da je pritožnik zagotovo trpelinpremoženjsko škodo zaradi nezmožnosti izterjave ustrezne najemnine za svoje stanovanje od 5.november 1997 (dan, ko je konvencija začela veljati za Republiko Hrvaško). Vendar,Sodišče ji lahko prisodi nadomestilo najemnine le za obdobje od 1. januarja 2012 do dneva te sodbe, ker je tožeča stranka v zahtevi za pravično odškodnino zahtevala povrnitev premoženjske škode šele od leta 2012.

Iz vsega navedenega izhaja, da je obrazložitev izpodbijane odločbe takšna, kot je opisana,tožnik je bil položen na prekomerno in na receptinbrez neutemeljenega bremena,za kaj sodiščeinniso predstavili razumne razlage. To je to,brez dvoma oškodovani tožnikinampakpravica do poštenega sojenja, ki jo zagotavlja 29. odst.1.Ustave Republike HrvaškeinČlanek6.1. Konvencija o varstvuinčlovekovih pravic in temeljnih svoboščin"

**12.** V ustavni tožbi pritožnika v zvezi z drugostopenjsko sodbo iz leta 2020.(izdelek št:IN-111-4740/2021), in katero sodbo je to sodišče izdalo v ponovljenem postopku po razveljavitveni sodbi.in sklep vrhovnega sodišča, je poudarila



tudikršitev ustavne pravice do poštenega sojenja in enakosti pred zakonom, meni, da je samovoljno, ker drugostopenjsko sodišče ni ravnalo v skladu s stališčem, izraženim v razveljavitveni sodbi in sklepu vrhovnega sodišča, in poudarilo, da "Županijsko sodišče v Dubrovniku ni bilo pooblaščenno odločati o nastanku spornih dejstev v tej fazi postopka z uporabo pravila o dokaznem bremenu, sčasoma pa razveljaviti prvostopenjsko sodbo zaradi nepopolno ugotovljenega dejanskega stanja in če meni, da je bilo dejansko stanje zmotno ugotovljeno in zaradi zmotno ugotovljeno dejansko stanje (370. čl.ZPP)«.

Prav tako je v ustavni pritožbi izpostavila, da se ji zdi izpodbijana sodba arbitrarna, ker je drugostopenjsko sodišče nepravilno določilo razliko med "prosto pogodbeno najemnino" in "varovano najemnino", ker imajo etažni lastniki pravico do odškodnine za premoženjsko škodo. v višini razlike med »tržno najemnino in varovano najemnino« ter poudarja, da se je okrajno sodišče »vodilo po povsem nerazumnih in samovoljnih kriterijih«, pri čemer ugotavlja:

"Tudit treba dodati, da je iz več sodb Evropskega sodišča za človekove pravice razvidno, da je Vlada Republike Hrvaške temu sodišču predložila podatke o najemnici, s katero razpolaga davčna uprava za večja stanovanja (60-68 m<sup>2</sup>): za na primer v primeru Statileo 68,20m<sup>2</sup> cena najema 5.104,40 kn/mesec, v zadevi Bege in drugi proti Republiki Hrvaški je najemnina za 3 stanovanja v velikosti 60 - 62 m<sup>2</sup> v Splitu: a) 4.777,37kn/mesec, b) 5.320,00 HRK/mesec, ali c) 3.800,00HRK/mesec Po podatkih davčne uprave so bila večja stanovanja višja. Cene v Zagrebu in Splitu lahko štejemo za približno enake. Torej po podatkih davčne uprave, in ki sta s strani tožene stranke, tj. njene vlade predložila Evropskemu sodišču za človekove pravice, tržna cena najema stanovanj je v povprečju okoli 75,00 HRK/m<sup>2</sup>!!"

Zaradi navedenega meni, da je iz okoliščin njenega konkretnega primera in ustrezne sodne prakse razvidno, da se "ista dejanska stanja obravnavajo različno"., zato pritožnica ocenjuje, da ji je bila z izpodbijano drugostopenjsko sodbo iz leta 2020 kršena tudi ustavna pravica do enakosti pred zakonom..

Po teh, predlagal, naj ustavno sodišče razveljavi izpodbijano drugostopenjsko sodbo z dne 29.aprila 2020 in zadevo vrni Županijskemu sodišču v Dubrovniku v ponovno odločanje.

#### **IV . MJ ERODA VNI ČLENI USTAVE**

13. 16. člen., 48. člen. odstavek 1. in 50. člen. člena ustave se glasi:

"16. člen.

Svobščine in pravice so lahko omejene le z zakonom, da se zaščiti svoboda in pravice drugih ljudi ter pravni red, javno moralo in zdravje.

Vsaka omejitev svobode ali pravice mora biti sorazmerna z naravo potrebe po omejitvi v vsakem posameznem primeru."

"48. člen

Zagotovljena je lastninska pravica.  
(...)"

"50. člen

Po zakonu je v interesu Republike Hrvaške možno omejiti ali zapleniti lastništvo z nadomestilom tržne vrednosti.

Podjetniška svoboda in lastninska pravica se lahko izjemoma omeji z zakonom zaradi zaščite interesov in varnosti Republike Hrvaške, narave, človekovega okolja in zdravja ljudi.

## V. VELJAVNO PRAVO

14. člen 7.1. odst. Zakona o pravnem postopku ("Uradni list" št. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01 - 50. člen Zakona o arbitraži, 117/03, 88/05 - 129. čl. Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi, 2/07. - sklep USRH št.: U-1-1569/2004 in dr., 84/08., 96/08. - odločba USRH št.: U-1-1569/2004 in dr., 123/08.- popravek, 57/11., 148/11. - prečiščeno besedilo, 25/13., 28/13. - 145. člen zakona o sodiščih, 89/14. - številka odločbe USRH: U-1-885/2013, 70/19., 80/22. in 114/22.;v nadaljnjem besedilu: ZPP), je predpisano:

"7. člen.

Stranke so dolžne navesti dejstva, na katera opirajo svoje zahteve, in predlagati dokaze, s katerimi se ta dejstva potrjujejo.

(.)"

15. 215. 1. odst. in 237. čl. Zakona o obligacijskih razmerjih ("Uradni list" št. 35/05., 41/08., 125/11..- 9. člen Zakona o raku izpolnjevanje finančnih obveznosti, 78/15, 29/18. in 126/21., v nadaljnjem besedilu: Z00:35/05-126/21), predpisano je:

»Kdaj začne teči  
zastaranje 215. čl.

(1) Zastaranje začne teči prvi dan po dnevu, ko je imel upnik pravico zahtevati izpolnitev obveznosti, če zakon za posamezne primere ne določa drugače..

(...)"

»Nepremostljive ovire  
237. čl.

Zastaranje ne teče za ves čas, za katerega upnik zaradi nepremostljivih ovir ni mogel zahtevati izpolnitve obveznosti po sodni poti.«

16. 221. čl., 1. odst. 354. čl., 366.a, 373.a, 373.bi 373.c člena ZPP je predpisano:

"221. člen

Dejstev, ki jih je stranka v pravdi priznala pred sodiščem, ni treba dokazovati, lahko pa sodišče odredi, da se ta dejstva dokažejo, če oceni, da se stranka s priznanjem skuša razpolagati s terjatvijo, ki je ne more. razpolagati (3. odstavek 3. člena).

Sodišče bo ob upoštevanju vseh okoliščin po svojem prepričanju presodilo, ali bo štelo za priznano ali izpodbijano dejstvo, ki ga je stranka najprej priznala, nato pa priznanje v celoti ali delno zanikala ali omejila z dodajanjem drugih dejstev.

Dejstev, katerih nastanek zakon domneva, ni treba dokazovati, lahko pa se dokaže, da ta dejstva niso podana, če zakon ne določa drugače.

Splošno znanih dejstev ni treba dokazovati."

## "354. člen.

Bistvena kršitev določb pravnega postopka je podana, če sodišče med postopkom ni uporabilo ali je nepravilno uporabilo določbe tega zakona in je to vplivalo ali bi lahko vplivalo na izdajo zakonite in pravilne sodbe.

(...)"

## "366. člen in

S pritožbo se lahko sodba prve stopnje razveljavi in zadeva vrne sodišču prve stopnje v ponovno sojenje največ enkrat.

Če sodišče druge stopnje ugotovi, da je treba sodbo prve stopnje razveljaviti tudi potem, ko je bila zaradi pritožbe enkrat že razveljavljena in zadeva vrnjena sodišču prve stopnje v novo sojenje, bo sodišče druge stopnje ob ustrezni uporabi določb postopka pred sodiščem prve stopnje samo izvedlo postopek zaradi odprave pomanjkljivosti, zaradi katerih bi bilo treba sklep prve stopnje ponovno razveljaviti in zadevo vrniti sodišču prve stopnje v ponovno odločanje. sodišču prve stopnje v ponovno sojenje.

V primeru iz 2. odst. tega člena, določbe 373. čl. in do 373.c tega zakona.

()"

## „373. a

Drugostopenjsko sodišče bo pritožbo zavrnilo in potrdilo prvostopenjsko sodbo, to pomeni, da bo prvostopenjsko sodbo spremenil s sodbo, če bo glede na stanje spisa to ugotovil.

1) da bistvena dejstva med strankami niso sporna, oz

2) da jih je mogoče ugotoviti na podlagi listin in dokazov v spisu, ne glede na to, ali je prvostopenjsko sodišče te listine upoštevalo pri odločanju, torej izvedene dokaze.

Izkoristim priložnost odločanja iz odst. 1. tega člena je sodišče druge stopnje pooblaščenno upoštevati dejstva, o katerih nastanku je sodišče prve stopnje napačno sklepalo na podlagi drugih dejstev, ki jih je po njegovem mnenju pravilno ugotovilo.

V primeru, da so izpolnjeni pogoji za izdajo sodbe iz 1. odst. tega člena, lahko sodišče druge stopnje izda tudi, če ugotovi, da je podana bistvena kršitev določb pravnega postopka iz 11. točke drugega odstavka 354. člena tega zakona..

## 373.b člen

O pritožbi praviloma odloča sodišče druge stopnje brez razprave.

Če sodišče druge stopnje ugotovi, da je za pravilno ugotovitev dejanskega stanja treba ponoviti že izvedene dokaze ali izvesti dokaze, ki so bili pravočasno predlagani in niso bili izvedeni, razpiše narok. pred sodiščem druge stopnje.

Sodišče druge stopnje lahko odloči, da se nekateri dokazi izvedejo v sodni palači sodišča prve stopnje pred sodnikom posameznikom ali sodnikom poročevalcem sodišča druge stopnje. Če za to postane pomembno, razlike, lahko sodišče druge stopnje odloči, da se določeni dokazi izvedejo pred sodnikom posameznikom oz predsednika senata sodišča prve stopnje.

Pravila o izvajanju dokazov pred predsednikom sveta se ustrezno uporabljajo za sodnika posameznika oziroma sodnika poročevalca sodišča druge stopnje, torej sodniku posamezniku ali predsedniku senata sodišča prve stopnje.

V primeru iz tretjega odstavka tega člena odloči o pritožbi brez obravnave senat sodišča druge stopnje, pa mora stranke povabiti na sejo sveta Določba 363. člena tega zakona se uporablja i v tem primeru

Sodišče druge stopnje lahko odloči, da se obravnava pred tem sodiščem prevede i ko oceni, da bi s tem lahko odpravila bistvene kršitve določb pravnega postopka

v postopku na prvi stopnji in da zato razveljavljene zadeve ne bi bilo smotno vrniti sodišču prve stopnje v ponovno odločanje.dveč.

V primeru iz 6. odst.tega člena sme sodnik posameznik ali sodnik poročevalec sodišča druge stopnje od sodnika posameznika ali predsednika senata sodišča prve stopnje zahtevati pojasnila o teh bistvenih kršitvah ali opraviti potrebne preiskave, da se preveri, ali resničnost obtožb o mučenju, ali so bila storjena.

#### 373.c člen

Na narok so vabljeni stranke, njihovi zakoniti zastopniki in pooblaščenici ter tiste priče in izvedenci, za katere sodišče sklene, da jih zasliši.

Če ena stranka ali obe stranki nista na naroku, bo sodišče obravnavalo pritožbo in odločilo, pri čemer bo upoštevalo zlasti tisto, kar je navedeno v pritožbi in v odgovoru na pritožbo.

Obravnava pred sodiščem druge stopnje se začne s poročilom sodnika posameznika oziroma sodnika poročevalca, ki predstavi stanje stvari, ne da bi se opredelil do utemeljenosti pritožbe.

Nato se bo prebrala sodba oziroma del sodbe, na katerega se nanaša pritožba, po potrebi pa se bo poslušal tudi zapisnik glavne obravnave pred sodiščem prve stopnje oziroma zvočni posnetki. Nato bo pritožnik obrazložil svojo pritožbo, nasprotna stranka pa odgovor na pritožbo.

## TI. OCENA USTAVNEGA SODIŠČA

17. Ustavno sodišče ugotavlja, da so glede na razloge in navedbe, izpostavljene v ustavni pritožbi, ter glede na dejstva in okoliščine konkretne pravne stvari podane predpostavke za odločitev o bistvu stvari v konkretni zadevi.

18.Očitki pritožnika, ki jih navaja v ustavni pritožbi, odpirajo vprašanje kršitve lastninske pravice, zagotovljene z 48. čl..odstavek 1.člena Ustave in pravica do nadomestila tržne vrednosti zaradi omejitve lastninske pravice, ki jo zagotavlja 50. čl..postavka

1. člena Ustave in 1. člena Protokola št.,ki se glasi:

Ustava:

#### "48. člen

Zagotovljena je lastninska pravica.  
(.)"

#### "50. člen

Po zakonu je v interesu Republike Hrvaške možno omejiti ali zapleniti lastništvo z nadomestilom tržne vrednosti.  
()"

Protokol številka 1.

#### "1. člen.

##### Varovanje lastnine

Vsaka fizična ali pravna oseba ima pravico do mirnega uživanja svojega premoženja. Nikomur ne sme biti odvzeta lastnina, razen v javnem interesu in samo pod pogoji, ki jih določa zakon in splošna načela mednarodnega prava.

Prejšnje določbe pa v ničemer ne zmanjšujejo pravice države, da uporablja zakone, za katere meni, da so potrebni za ureditev uporabe premoženja v skladu s splošnim interesom ali za zagotovitev plačila davkov ali drugih prispevkov ali kazni.«

### 1) Načelna pravna stališča

19. V sodbi, izdani 10.7.2014 v primeru Statileo proti Hrvaški (št.12027/10, §§116., 117., 118., 123., 138., 140., 142., 156., 157., 158. in 165.) ESČP je podalo naslednja načelna pravna stališča:

„2. Ocena sodišča

(a) Ali je prišlo do posega v pritožnikovo pravico do mirnega uživanja njegove "lastnine"

116. Sodišče ponavlja, da 1. člen Protokola št. 1 vsebuje tri različna pravila: prvo pravilo, navedeno v prvem stavku prvega odstavka, je splošne narave in izraža načelo mirnega uživanja lastnine; drugo pravilo, vsebovano v drugem stavku prvega odstavka, vključuje odvzem lastnine in ga postavlja pod določene pogoje; tretje pravilo, navedeno v drugem odstavku, priznava, da imajo države pravico, med druge stvari, nadzorovati uporabo premoženja v skladu s splošnim interesom. Ta tri pravila, vendar niso različni v smislu, da ne bi bili povezani. Drugo in tretje pravilo se nanašata na posebne primere poseganja v pravico do mirnega uživanja lastnine in ju je zato treba razlagati v luči splošnega načela, izraženega v prvem pravilu (glej med številnimi drugimi viri zadeva Hutten-Czapska proti Poljski [W], št. 35014/97, 157. odstavek ESČP 2006-VIII).

117. Po mnenju sodišča je v tem primeru nesporno šlo za poseg v lastninsko pravico pritožnika, saj ima zaščitena najemna pogodba številne omejitve, ki najemodajalcem onemogočajo uveljavljanje pravice do uporabe lastnine. Predvsem najemodajalci te pravice iz naslova fizične posesti ne morejo uveljavljati, saj najemniki ostanejo v stanovanju za nedoločen čas, njihove pravice iz naslova najema stanovanja, vključno s pravico do pridobitve tržne najemnine in pravico do odpovedi najema, nanje pomembno vplivajo številne zakonske omejitve (glej 125.-129. točko te sodbe). Vendar najemodajalci niso prikrajšani za lastništvo, še naprej prejemajo najemnino in lahko prodajo svoja stanovanja, čeprav v skladu s pogoji najema ob upoštevanju tega in ob upoštevanju svoje sodne prakse o tem vprašanju (glej, npr. prej omenjeni primer Hutten-Czapska, §§160-161; primeru Edwards proti Malti, št. 17647/04, 59. odstavek, 24. oktober 2006.; in zadeva Srbska pravoslavna občina Rijeka proti Hrvaški (odločba), št. 38312/02, 18. 5. 2006). Sodišče meni, da zadevni poseg predstavlja ukrep, ki pomeni nadzor nad uporabo lastnine v smislu drugega odstavka 1. člena Protokola št. 1 h konvenciji

118 Sodišče mora nadalje preizkusiti, ali je bil poseg upravičen, torej ali ga je zakon predvideval. Ali je bil II v splošnem interesu in ali je bil sorazmeren.

(i)

(ii1) Sorazmernost mešanja

123. Sodišče mora zlasti preveriti, ali se s posegom v pravico do mirnega uživanja premoženja doseže prepotrebno pravično ravnovesje med zahtevami splošnega javnega interesa in zahtevami po varstvu temeljnih pravic posameznika ter ali nalaga nesorazmerno in pretirano breme za prosilca (glej med drugim prej omenjeni primer Jahn, §93.)

(i)

138 Vendar tudi ob predpostavki, da je tožeča stranka poleg skupne rezerve, za svoje stanovanje ne bi smel nositi drugih stroškov in da od zneska najemnine, ki mu pripada, ni plačal dohodnine, Sodišče lahko le ugotovi, da gre za zneske, in se gibljejo od nič do približno deset evrov na mesec (glej 136. odstavek te sodbe), izjemno nizko in se komajda lahko šteje za pravično nadomestilo za uporabo pritožnikovega stanovanja (gl. mutatis mutandis, prej navedeni predmet Ghigo, § 74.; prej omenjeni primer Edwards, § 75, in predmet

Saliba in drugi proti Malti, št. 20287/10, §66.22. november 2011) Sodišče ni prepričano, da pritožnikovi interesi kot najemodajalca vključujejo njegovo pravico do zaslужka s svojo lastnino (glej prej citirani primer Hutten-Czapska, §239.), so bili zadovoljni s tako izjemno nizkimi honorarji (glej, mutatis mutandis, objekt Ghigo, lok. cit.; predmet Edwards, loc cit.; in subjekt Saliba, loc cit.)

(,,)

140. Sodišče je že večkrat izjavilo, da imajo države na področjih, kot je stanovanja, nujno široko diskrecijsko pravico, ne samo glede obstoja problematike ukrepov za zagotavljanje nadzora individualnega lastništva, ki je v javnem interesu, temveč tudi glede izbor mer in njihov prevod. Državni nadzor nad višino najemnine je eden takšnih ukrepov in njegova uporaba lahko pogosto vodi do znatnih znižanj zneska najemnine, ki se lahko zaračuna (glej na primer prej omenjeni primer Mellacher in drugi, §45.; prej omenjeni primer Hutten-Czapske, §223.; in prej omenjeni primer Edwards, §76.).

(,,)

142. Ne glede na torne, ta svoboda presoje, ne glede na to, kako pomembna je, tudi njegovo prevajanje ni neomejeno, tudi v okviru najzaprtejših reforme države ne more povzročiti posledic, ki so v nasprotju s standardi konvencije (glej prej omenjeni primer Hutten-Czapska, §223.). Splošni interes skupnosti v takšnih situacijah zahteva pravično porazdelitev družbenega in finančnega bremena, ki jih ne more bremeniti le ena določena družbena skupina, ne glede na to, kako pomembni so interesi druge skupine ali skupnosti kot celote (glej prej citirani primer Hutten-Czapska, §225. in zadeva Radovici in Stanescu, lok. cit.). Še posebej, uresničevanje presojske svobode države v takšnih situacijah ne sme voditi do rezultatov, ki so očitno neupravičeni, kot so zneski najemnin, ki omogočajo le minimalen dobiček (glej prej omenjeni primer Amato Gauci, §62.).

( )

156. Upoštevanje splošnega interesa, za katerega se posega v pritožnikove lastninske pravice v tem primeru (glej 122. odstavek te sodbe), Sodišče še poudarja, da ob sprejemanju zakonskih besedil, ki urejajo stanovanjsko, Države pogodbenice konvencije so pooblašene znižati najemnino na raven pod tržno vrednostjo, ker lahko zakonodajalec politično razumno odloči, da je zaračunavanje tržne najemnine nesprejemljivo z vidika socialne pravičnosti (gl. prejnavedeni primer Mellacher et al., §56.) Zato so takšni ukrepi, namenjeni doseganju večje socialne pravičnosti, lahko zahteva odškodnino, nižjo od polne tržne cene (glej npr. prej omenjeni primer Edwards (samo odškodnina), §20).

157. Nazadnje, Sodišče tudi meni, da je primerno zapleniti znesek zaščitene najemnine, ki ga je bil pritožnik upravičen prejemati (odst. 19. in 135. te sodbe) za obdobje, za katero je dodeljena odškodnina (glej odst. 155. te sodbe) tj., za obdobje od 2.9.2002. do 6. Februar 2011 (glej prej omenjeni primer Edwards (samo odškodnina) §22) Razlog za to je, da bi morala odškodnina za materialno škodo, ki jo je pritožnik utrpel v tem primeru, kriti razliko med najemnino, do katere je bil pritožnik upravičen po domačih zakonskih predpisih, in za katero Sodišče meni, da je neprimerna in primerna najemnina. Zato ne more vsebovati višine varovane najemnine, do katere bi vlagatelj v vsakem primeru imel pravico. Sicer IT, kot varovani najemnik, ki je živel v stanovanju pritožnika, je bil za to obdobje neupravičeno oproščen plačila najemnine, in ki bi jih v tem primeru neupravičeno nosila država

158. Glede na navedeno in zaradi določitve primerne najemnine v tem primeru, To je sodišče izveden presoja, pri čemer se upoštevajo zlasti podatki, prejeti od strank o višini tržne najemnine za primerljiva stanovanja za upošteveno obdobje (ki so v bistvu neločljivi). (glej odstavek 139. te sodbe) in varovano najemnino, ki jo je bil pritožnik v istem obdobju upravičen prejemati za najemnino svojega stanovanja (glej odst. 135. člena te sodbe) Sodišče meni

razumno prisoditi pritožnikovemu dediču znesek 8.200 evrov (EUR) na ime materialne škode

(.)

165, se je sodišče osredotočilo predvsem na posebne okoliščine tega primera, pri čemer je ugotavljalo kršitev člena 1. Protokol št. 1. Poleg konvencije Sodišče kot splošno pripombo dodaja, da se temeljni problem, pri katerem je bila ugotovljena kršitev Konvencije, nanaša na samo zakonodajo in da ugotovitve Sodišča presegajo individualni interes pritožnika v tem konkretnem primeru (glej odst. 77. ta sodba). Zato je to primer, v katerem Sodišče meni, da bi morala tožena država sprejeti ustrezne zakonodajne in/ali druge splošne ukrepe za zagotovitev razmeroma občutljivega ravnotežja med interesi najemodajalcev, vključno z njihovo pravico do dobička iz lastnine, in splošni interes skupnosti – vključno z razpoložljivostjo zadovoljivih stanovanj za prikrašane – v skladu z načeli varstva lastninskih pravic po konvenciji (glej na primer prej omenjeno zadevo *Edwards* (pravična odškodnina), §33.). V zvezi s tem je sodišče ugotovilo, da je trenutno v teku zakonodajna reforma (glej 77. točko.-80. ta sodba). Naloga Sodišča ni določiti, kako naj bodo pravice najemodajalcev in najemodajalcev (glej 168. odstavek te sodbe) medsebojno uravnotežene. Sodišče je že ugotovilo glavne pomanjkljivosti obstoječe zakonodaje, in sicer neustrezno višino varovane najemnine glede na zakonske finančne obremenitve najemodajalcev, omejevalne pogoje za odpoved varovane najemnine in neobstoječe časovne omejitve v zvezi s sistemom varovane najemnine (glej 124. tč.-132. te sodbe). Pod nadzorom Odbora ministrov, država lahko prosto izbira sredstva, s katerimi bo izpolnjevala svoje obveznosti iz 46. čla za namene izvršitve te sodbe sodišča, (glej, *mutatis mutandis*, prej omenjeni primer *Lindheim*, §137.)."

20. V presoji sprejet 4. oktober 2016 v zadevi *Mirošević-Anzulović proti Hrvaški* (št. 25815/14, §30.) ESČP je predstavilo naslednje načelno pravno stališče:

"30 Sodišče je že navedlo v zadevi *Statileo* (prej citirano, odstavek 157.) da mora odškodnina za takšno premoženjsko škodo kriti razliko med varovano najemnino, za katero sodišče meni, da je neustrezna, in primerno najemnino, in da zato ne more vsebovati zneska varovane najemnine, na katero binvlagatelj v vsakem primeru in *mao* Zakon."

Po razsodbi v zadevi *Statileo* proti Hrvaški je ESČP izdalo sodbe v več zadevah, s katerimi je potrdilo svoje stališče in tako 15. novembra 2016 izdal sodbo v zadevi *Bega* in drugi proti Hrvaški (št. 35444/12, 35576/12, 41555/12, 41558/12 in 48914/12, §38), 4. aprila 2017, sodbo v zadevi *Gošović protichrvaško* (št. 37006/13, §32), 10. junija 2021, sodba v zadevi *Skelin-Hrvojin Juričić proti Hrvaški* (št. 23414/15 in 52161/15, §§50.-52.) in 23. junij 2022, sodba v zadevi *Arambašin proti Hrvaški* (št. 48981/17 in 49727/17), §§12-15.) v katerem je izjavil:

*Bega in drugi proti Hrvaški:*

"2. Ocena sodišča

(a) poškodba lastnine

38 Sodišče meni, da je pritožnik *sin* Nujno sem utrpel določeno premoženjsko škodo zaradi nezmožnosti izterjave ustrezne najemnine za svoja stanovanja od 5. novembra 1997 (dan, ko je konvencija začela veljati za Republiko Hrvaško). Sodišče je navedlo že v zadevi *Statileo* (navedeno zgoraj, odstavek 157.), ki bi jih morala kriti odškodnina za takšno premoženjsko škodo

razlika med zaščitenim      najemnini, ki jih Sodišče meni  
neprimerno, primerne najemnini"

*Gošovič proti Hrvatski:*

"32. Sodišče je že navedlo v zadevi Statileo (ibid, odstavek 157), da mora odškodnina za takšno premoženjsko škodo kriti razliko med varovano najemnino, za katero Sodišče meni, da je neustrezna, in ustrezno najemnino in zato ne more vsebovati zneska varovane najemnini, do katere je imel pritožnik v vsakem primeru pravico."

*Skelin-Hrvoj in Đuričić proti Hrvatski:*

"50. Sodišče ugotavlja, da je že v zadevi Statileo ugotovilo, da nesorazmerna in čezmerna obremenitev etažnih lastnikov zaradi uporabe sistema nadzora najmnine izhaja iz same nacionalne zakonodaje (glej Statileo proti Hrvaški, št. 12027/10, odstavek 165., 10. julij 2014). V takšnih okoliščinah Sodišče meni, da prva pritožnica ni mogla učinkovito izpodbijati zneska varovane najmnine niti svoje nezmožnosti, da bi brezpogojno ponovno pridobila svoje stanovanje v posesti v okviru pravnega postopka, ki ga je sprožila nasprotna stranka in zahtevala sodbo namesto pogodbene pogodbe. prva pritožnica ni imela na voljo nobene druge pravne poti za učinkovito reševanje tovrstnih pritožb.

51 Iz tega sledi, da je običajna kršitev predstavljala trajno situacijo, v tem primeru pa šestmesečni rok začne teči od konca zadevne situacije (glej Bitto 1 drugi proti Slovaški, št. 30255/09, odstavek 75, 28. januar 2014.). Ker v sistemu zaščitenega najema ni prišlo do zakonskih sprememb (glej tč. 37 - 38 te sodbe), izpodbijani položaj še vedno traja in šestmesečni rok ni nikoli začel teči. Sodišče zato zavrača ugovor vlade v zvezi s tem.

52 Iz istega razloga Sodišče zavrača očitke vlade o neizčrpanju domačih pravnih sredstev v zvezi s prvim pritožnikom. Nadalje, Sodišče potrjuje svoje ugotovitve, da lastnik ne more ugovarjati neustrezni višini zaščiteni najmnini, dokler domače sodišče ne ugotovi, da ima najemnik pravico z njim skleniti najemno pogodbo, ki sklone pogodbo o zaščiteni najmnini (glej zgoraj navedeno zadevo Statileo, odstavek 96) "

*Arambašin proti Hrvaški:*

"12. Odgovor na podobne trditve v prejšnjih primerih, Sodišče je menilo, da navadne kršitve izvirajo iz same nacionalne zakonodaje in da pritožniki zato ne morejo učinkovito izpodbijati višine zaščiteni najmnini (glej Statileo proti Hrvaški, št. 12027/10), postavke 96.1165.10. julij 2014., Skelin-Hrvoj i Đuričić proti Hrvaški [Odbor], št. 23414/15 in 52161/15, 50. odst. - 53., 10. junij 2021).

13 Sodišče prejme nazna njihvladna trditve, da se je domača sodna praksa od takrat razvila in da lahko najemodajalci zdaj zahtevajo odškodnino za razliko med zaščiteni in tržno najemnino pred civilnimi sodišči. Relevanten dokaz za takšen razvoj sodne prakse pa nista obe sodbi drugostopenjskih sodišč iz novembra 2017 in januarja 2018, na kateri se je Vlada sklicevala., več sodb Vrhovnega sodišča z dne 19. decembra 2018, na katere se je vlada sklicevala v svojem revidiranem akcijskem načrtu z dne 30. septembra 2021, ki ga je predložila Odboru ministrov v postopku izvrševanja sodb v skupini zadev Statileo. To pa zato, ker ni mogoče trditi, da je v dosedanji sodni praksi res prišlo do premika, dokler Vrhovno ali Ustavno sodišče ne potrdita stališč nižjih sodišč.

14. Poleg tega, v primerih, kot je ta, če je obravnavano pravno sredstvo rezultat razlage sodišč, za to praviloma traja šest mesecev



razvoj sodne prakse doseže zadostno stopnjo pravne varnosti, preden se lahko šteje, da je javnost res seznanjena z domačo odločbo, ki je določila to pravno sredstvo, in preden imajo zadevne osebe možnost in dolžnost, da ga uporabijo (gl. pr. p. m. Kirinčić in drugi proti Hrvaški, št. 31386/17, odstavek 115"30. julij 2020)

15 Glede na to, da so pritožniki zahtevo Sodišču vložili 5. julija 2017 in da je sodna praksa, ki je vzpostavila odškodninsko pravno sredstvo, na katero se sklicuje Vlada, pridobila zadostno stopnjo pravne varnosti šest mesecev po sodbi Vrhovnega sodišča z dne 19. decembra 2018 (glej 13. odstavek te sodbe), pritožniki tega sredstva niso mogli uporabiti. 11

## **2) Sprejemanje načelnih stališč ESČP v praksi Ustavnega in Vrhovnega sodišča**

**21.** Načelna stališča ESČP predstavljena v zadevi Statileo proti Hrvaški Ustavno sodišče je v zvezi z varstvom pravic lastnikov stanovanj, v katerih se nahajajo zaščiteni najemniki, sprejelo v odločbi številka: U-111-3849/2011 z dne 30. januarja 2018 tč.

10. ("Narodne novine" št. 27/18.) in v sklepu št:U-111-7173/2010 z dne 10. 7. 2018, točka 8.1. ([www.usud.hr](http://www.usud.hr)) in druge odločitve, sprejete po omenjenem.

**22.** Vrhovno sodišče je v odločbi št:Rev 2364/2016-3 z dne 19. decembra 2018 sprejela stališča ESČP, predstavljena v zadevi Statileo proti Hrvaški. Vrhovno sodišče je v svoji odločitvi poudarilo.

"namreč, Sistem varovane najemnine, uveden z zakonom o najemu stanovanj, ki lastnikom stanovanj, v katerih bivajo varovani najemniki, nalaga breme zagotavljanja stanovanj za varovane najemnike, predstavlja poseg v pravico do mirnega uživanja premoženja, ki nalaga nesorazmerno in pretirano obremenitev lastnikov, v nasprotju z določbo 2. čl. 1 Protokola 1 h Konvenciji o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin (sodba Evropskega sodišča za človekove pravice v zadevi Statileo proti Hrvaški z dne 10. julija 2014).

Po pravnem razumevanju tega sodišča zaradi kršitve z ustavo in konvencijo zagotovljene lastninske pravice, Republika Hrvaška je dolžna odškodovati lastnike stanovanj, v katerih živijo zaščiteni najemniki. Etažni lastnik ima pravico do odškodnine za premoženjsko škodo v višini razlike med tržno in varovano najemnino, ter pravico do pravične denarne odškodnine za nepremoženjsko škodo

V nasprotju s stališčem nižjih sodišč, lastniku stanovanja ni treba dokazovati, da bi predmetno nepremičnino oddajal v najem za višino tržne najemnine, saj se na ta način od lastnika zahteva dokazovanje nemogočega, glede na to, da lastnik nepremičnine niti v l. vprašanje zaradi uvedenih omejitev lastninske pravice, zadostuje že dokazovanje višine tržne najemnine na isti ali podobni lokaciji v zahtevanem obdobju in višine varovane najemnine, do katere je lastnik upravičen 11

**23.** Glede začetka in poteka zastaralnega roka se je Vrhovno sodišče v tej ustavni tožbi izpodbijani sodbi in odločbi št.:Rev-1104/2018-3 z dne 22.januarja 2019 (glej točko 9.1.2 1.pojasnila).

## **3) Nadzor nad izvrševanjem sodb ESČP**

**24.** Urad zastopnika Republike Hrvaške pred ESČP je v več akcijskih načrtih obvestil Odbor ministrov (Svet Evrope) o sprejetju stališča ESČP s strani Ustavnega in Vrhovnega sodišča ter o stališču Vrhovnega sodišča. o začetku in trajanju zastaralnega roka - glej Popravljen akcijski načrt, skupina primerov Statileo

*proti Hrvaški*, od 25. junija 2020 Popravljen akcijski načrt, skupina primerov Statileo od 4. oktobra 2021 in spremenjeni akcijski načrt, Skupina predmetov Statileo, od 1. aprila 2022.

Na svojem 1419.seja je potekala od 30.novembra do 2.december 2021 pri nadzoru nad izvrševanjem sodb ESČP je Odbor ministrov prišel do naslednje ugotovitve:

»Glede obdobja, za katero sodišča dosojajo odškodnine lastnikom, se zdi, da v skladu z domačo zakonodajo in zgoraj navedenimi sodbami Vrhovnega sodišča uporablja prepisani triletni rok za vse odškodninske zahtevke, ki zapadejo občasno, kot je izgubljeni dobiček na podlagi mesečne najemnine. Glede na to je smiselno domnevati, da bo Ustavno sodišče, odločanju o pritožbah pritožnika v zadevi Bego in dr., preuči učinkovitost navedenih odškodninskih sredstev, Odbor poziva pristojne, da ga še naprej obveščajo o nadaljnjem razvoju domače prakse na tem področju.

#### **4) Uporaba načelnih stališč na konkretnem primeru**

25.V konkretnem primeru za sodišča ni bilo sporno, da je višina varovane najemnine za pritožnika nesorazmerno obremenjena, čeprav je bil status najemnika z varovano najemnino v stanovanju pritožnika dosežen na podlagi zakona in omenjena omejitev je bila v splošnem interesu.

Za drugostopenjsko sodišče, in kot izhaja iz obrazložitve drugostopenjske sodbe iz leta 2017, so »vsi zahtevki v zvezi z razliko najemnine za obdobje do septembra 2012 zastarali, bodoča tožba je bila vložena 8. 28. 2015«, temu stališču sodišča druge stopnje pa je pritrdilo tudi Vrhovno sodišče, ki je revizijo pritožnika zavrnilo z navedbo, da »v nobenem posebnem oz. zastaranja ali kakšnega drugega zastaralnega roka«, in da torej »ni razloga, da bi obravnavano škodo obravnavali drugače kot vsako drugo škodo in da bi bil začetek zastaranja vezan na kakšne druge okoliščine«, torej da »tožnik, kakor tudi vsi ostali lastniki, bi lahko kljub izraženemu razumevanju Ustavnega sodišča Republike Hrvaške o ustavnosti ZNS po uveljavitvi konvencije legitimno, s sklicevanjem na konvencijsko pravo, sprožili tožbe za škode«, zato je menil, da je »revizija tožnika veljavna«. zavrnitiv zavrnitvenem delu zaradi zastaranja, to je za čas, v katerem so terjatve zapadle več kot tri leta pred vložitvijo tožbe«.

Vendarvišino tržne najemnine za pritožnikovo stanovanje in razliko med realizirano varovano najemnino in tržno najemnino, ki jo je prvostopenjsko sodišče prisodilo v prvostopenjski sodbi, je sodišče druge stopnje ugotovilo »z uporabo določbe 223. čl. 1. odst. ZPP« in izpostavil, da »ugotavlja, da bi bila mesečna najemnina v obračunanem obdobju za 2.000,00 kun višja od varovane najemnine«, zato meni, da »je bilo treba tožbenemu zahtevku ugoditi le v tistem delu, v preostalem delu pa bi bilo treba tožbeni zahtevki zavrnilo.«

26. Ustavno sodišče ne more sprejeti stališča, izraženega v obrazložitvi izpodbijane sodbe in sklepa Vrhovnega sodišča, po katerem:

"(. ) ni odločilen, ko je bila sprejeta odločitev v zadevi Statileo, tudi ta odločba ni pomembna za vprašanje začetka zastaranja, ker so lastniki še preden je bila sprejeta

te odločitve s sklicevanjem na konvencijsko pravo bi lahko sprejeli po 5.novembra 1997 v sodnem postopku zahtevati unovčitev svoje terjatve, kot so to storili tožniki iz citiranih odločb sodišča EU (.)"

In sicer do izdaje odločbe iz 22. točke obrazložitve te odločbe Vrhovnega sodišča.,v prez bedakienake dejanske in pravne narave kot v konkretni pravni zadevi,odpravila odgovornost države glede uveljavljanja pravic lastnikov stanovanj, v katerih so zaščiteni najemniki, do nadomestila razlike med tržno in varovano najemnino.

Tako je v sodbi številka: Rev 207/08-2 z dne 23. 9. 2009 izpostavil:

"Tožilecna podlagi določb zakona o najemu, ki niso razglašene za protiustavne,nima pravice prosto sklepati najemnine za stanovanje, ki ga ima v lasti, že ima pravico do varovane najemnine, ki jo zasluži.Zato ni ugotovljenih revizijskih ugotovitev, da bi bila tožnica kot lastnica stanovanja upravičena do nadomestila tržne vrednosti, ki je sestavljena iz razlike med varovano in prosto pogodbeno najemnino.,in ki bi ji jih bila po njenem mnenju dolžna plačati Republika Hrvaška."

Nadalje je v sodbi št:Rev. 467/08-2 od 2.februarja 2010, je poudaril:»Vsestveno pravno

vprašanje, pri katerem je zaradi enotnosti dovoljena revizija uporabe materialnega prava in enakopravnosti državljanov glasi-

Ali veljajo določbe zakona o najemu stanovanj (»Narodne novine«, št. 91/96 in 48/98 - v nadaljevanju: ZNS) za lastnike stanovanj, na katerih temeljijo pravice in obveznosti zaščitenega najemnika na podlagi tega zakona? uveljavljene omejitve, v katerih lastniki uveljavljajo pravico do odškodnine v smislu določb 2. čl. 33.odstavek 3.Zakona o lastnini in drugih stvarnih pravicah (Ur. l. št. 91/96)..68/98,137/99,22/00, 73100, 114/01,79/06,141/06 - dalje·ZV) '

Predmet spora je zahtevk tožeče stranke za plačilo iz naslova omejitev, ki jih imata kot solastnika stanovanja na podlagi zavarovanega najemnega razmerja na podlagi predmetnega stanovanja..

(.)

Ob upoštevanju izvaljenih,iz tega izhaja, da določbe ZNS za etažne lastnike, na katerih temeljijo pravice in obveznosti zaščitenega najemnika na podlagi ZNS, ne vzpostavljajo omejitev v smislu navedenih zakonskih določb.,in to je tudi odgovor na materialnopravno vprašanje, zaradi katerega je revizija dovoljena."

tudi,iz spisa priložena kopija sodbe Županijskega sodišča v Splitu št:gospa-1016/2016 z dne 10.junija 2016 je jasno, da po pravnem razumevanju sodišč odgovornost Republike Hrvaške glede obveznosti odškodnine lastnikom stanovanj, ki uporabljajo zaščiteni najemnino, ne postane zakonsko predpisana.cter razlike med tržno in varovano najemnino

V navedeni sodbi je bilo poudarjeno:

"V zadevi pod poslovno številko P2-4759/09 je bil izrečen sklep o zamenjavi pogodbe o najemu stanovanja s sodbo in določena višina varovane najemnine. Tožnik kot lastnik stanovanja (najemodajalec) bi moral , če je menil, da mu je bila s takšno odločitvijo sodišča kršena pravica zahtevati varstvo svoje pravice pred pristojnimi organi (Ustavno sodišče RSinke Hrvaška,Evropsko sodišče za človekove pravice), ki bi lahko ugotovilo takšno kršitev "

**26.1.** Torej do razsodbe ESČP v zadevi Statileo proti Hrvaški zaradi sprememb pravnih stališč sodišč v Republiki Hrvaški, ki jih je povzročila, lastniki stanovanj, v katerih se nahajajo zaščiteni najemniki, niso imeli na voljo učinkovitega pravnega sredstva, s katerim bi lahko uveljavljali pravico do odškodnine. za škodo, ki jo je povzročila država po zakonu kopirano omejitevVišine mesečno (varovane) najemnine, ki pripada lastnikom, saj bi glede na prevladujočo sodno prakso lahko predvidevali negativen izid sodnih postopkov, sproženih proti državi zaradi takse za zakonsko omejitev lastninske pravice in s tem pravica etažnih lastnikov do sodišča - sestavni del pravice do poštenega sojenja, ki jo zagotavlja 1. odst..Ustava ni bila prava in učinkovita, ampak iluzorno in teoretično.

**26.2.** vendar po Vrhovnem sodišču v sklepu številka: Rev 2364/2016-3 z dne 19. 12. 2018. sprejela stališča ESČP, predstavljena v zadevi Statileo proti Hrvaški, in izrazila pravno razumevanje, da je »Republika Hrvaška zaradi kršitve pravice do lastnine, zagotovljene z ustavo in konvencijami, dolžna odškodovati lastnike stanovanj kjer stanujejo varovani najemniki«, in sicer da imajo »lastniki stanovanj pravico do odškodnine za premoženjsko škodo v višini razlike med tržno in varovano najemnino ter pravico do pravične denarne odškodnine za nepremoženjsko škodo«, lastniki lahko sprožili odškodninske postopke proti Republiki Hrvaški, tokrat s predvidljivim izidom postopka.

**26.3.** Zato je po oceni Ustavnega sodišča glede računanja začetka zastaranja in nastopa zastaranja dejstvo, da je pred odločitvijo Statileo proti Hrvaški, torej pred spremembo pravnega položaja Vrhovno sodišče izrazilo v sklepu Vrhovnega sodišča št.:Rev 2364/2016-3 z dne 19. 12. 2018 ni sprožil postopka zoper državo pred sodišči v Republiki Hrvaški zaradi odškodnine za škodo, povzročeno z omejitvijo lastninske pravice po navedenem zakonu..Prav tako jim po oceni ustavnega sodišča ni mogoče očitati, da so lastniki stanovanj.,kot v konkretnem primeru, sproženem pred spremembo pravnega stališča Vrhovnega sodišča z dne 19.decembra 2018 in po odločitvi Statileo proti Hrvaški (glej Skelin-Hrvoj in Đuričić proti Hrvaški in *Arambašin proti Hrvaški*).

Ocena ustavnega sodišča je, da traja šest mesecev, da razvoj sodne prakse po spremembi določenega pravnega položaja doseže takšno (zadostno) stopnjo pravne varnosti, da se lahko šteje, da se je javnost res seznanila s prevladujočimi sodna praksa.Po teh,sledi, da je šele po šestih mesecih, odkar je vrhovno sodišče zavzelo stališče v odločbi z dne 19.decembra 2018 glede pravice lastnika do povračila škode v višini razlike med tržno in varovano najemnino in s katero je Vrhovno sodišče spremenilo dosedanjo sodno prakso, tako da je od 19. junija 2019 prenehala sodna praksa, ki določa odškodninsko pravno sredstvo postalo stabilno in šele od takrat lahko začne tečizakonski roki za izračun in začetek zastaranja (*Arambašin proti Hrvaški*,§ 14.)prepisan z 230. čl.odstavek 1.ŽIVALSKI VRT:35/05-126/21

**27.**Iz navedenih razlogov Ustavno sodišče ne sprejema stališča sodišča druge stopnje in Vrhovnega sodišča v izpodbijanih odločbah, po katerem je pritožnik upravičen do povrnitve škode za tri leta pred vložitvijo tožbe. in širše v okoliščinah konkretnega primera.

Pritožnik je namreč tožbo v konkretnem primeru vložil dne 28.8.2015, po izreku sodbe ESČP v zadevi Statileo proti Hrvaški in več kot štiri leta pred odločitvijo Vrhovnega sodišča št.: Rev-2364/2016-3 z dne 19.12.2018.

Sojenje odškodnine pritožniku le za obdobje treh let pred vložitvijo tožbe, ki jo je pritožnik vložil po razsodbi ESČP v zadevi Statileo proti Hrvaški in več kot štiri leta pred odločitvijo Vrhovnega sodišča št. : Rev-2364/2016-3 z dne 19. 12. 2018, torej še preden je sodna praksa o odškodninskem pravnem sredstvu pridobila zadostno stopnjo pravne varnosti, po oceni Ustavnega sodišča ima v okoliščinah konkretnega primera pomen nesorazmerne omejitve pravice do dostopa do sodišča kot sestavnega dela pravice do poštenega sojenja, zagotovljene s 1. odst. Ustave in 6. čl. odstavek 1. konvencije, posledica pa je nepredložitev pritožnika 48. čl. odstavek 1. člena ustave zagotovljena popolna pravna zaščita njene lastnine.

**28.** Ustavno sodišče še ugotavlja, da je Vrhovno sodišče z revizijsko sodbo in odločbo (glej točko 9.1..2. obrazložitev) razveljavilo drugostopenjsko sodbo iz leta 2017. v delu, v katerem je bila sodba prve stopnje spremenjena in vrnjena v novo sojenje, ker je ocenil, da morajo sodišča po njegovem pravnem razumevanju pri odločanju o prosti presoji dokazov upoštevati okoliščine, ki so podlaga za brezplačno presojo, pri čemer je opozoril, da »brezplačna sodniška presoja v smislu 223. čl. ZPP ne pooblašča sodišča za arbitražo, ampak praviloma zahteva presojo odločilnih okoliščin in indicev, s katerimi bi morale sodišče razpolagati, da bi služile kot element proste presoje, po kateri bodo nato lahko logično ugotovili višino nastale škode«, in da "v konkretnem primeru (...) drugostopenjsko sodišče ravnalo v nasprotju s predstavljenimi razumevanji tega sodišča«, to je ugotovilo, da je »z navedenim ravnanjem arbitrarno odločalo o višini škode, s čimer je bila zagrešena znatna škoda. kršitev iz čl. 354. odstavek 1. v zvezi s čl. 221. člena ZPP in 3. čl. 373.a odstavek 2.2. točke ZPP, ker iz obrazložitve sodišča ni bilo mogoče ugotoviti, na katera dejstva se je oprlo pri presoji dokazov, ko je izreklo spremenilno sodbo v navedenem delu, in kaj bi v konkretnih okoliščinah lahko, narediti le na podlagi določb čl. 373.a ali 373.b ZPP."

**28.1.** Določba 373. čl. in 1. odst. ZPP-in glasin.

"373. člen.

Drugostopenjsko sodišče bo pritožbo zavrnilo in potrdilo prvostopenjsko sodbo oziroma spremenilo prvostopenjsko sodbo, če bo glede na stanje spisa.

1) da med strankama niso sporne bistvene okoliščine oz

2) da jih je mogoče ugotoviti tudi na podlagi listin in izvedenih dokazov, ki so v spisu, ne glede na to, ali je prvostopenjsko sodišče ob izdaji sklepov te dokumente upošteval, torej predloženih dokazov

( )"

**28.2.** Glede na okoliščine konkretnega primera je razvidno, da je po je prvostopenjsko sodišče v postopku, ob upoštevanju načela vsebovanega dokaznega bremenavčlen 7.1. odstavka ZPP ugotovil, da prosilec »v vsakem primeru v v reklamiranem obdobju utrpela premoženjsko škodo-razlika med t.i zaščitene

najemnine v višini 576,66 HRK in domnevne tržne najemnine, ki bi jo lahko zaslužila v toženem obdobju v višini najmanj 4.000,00 HRK« ugodila tožbenemu zahtevku tožeče stranke, tožena stranka (Republika Hrvatska) oporeka višini odškodnine, ki bi morala pripadati tožeči stranki. .

Drugostopenjska sodba iz leta 2017 je delno ugodila pritožbi tožene stranke in znižala višino odškodnine, ki bi pritožniku pripadala na podlagi »razlike med varovano in prevzeto tržno najemnino«, ki bi morala pripadati pritožniku ustavne tožbe v tako, da drugostopenjsko sodišče »ugotovi, da bi bila mesečna najemnina v obračunanem obdobju za 2.000,00 kun višja od varovane najemnine«, pritožniku pa je s to sodbo prisodilo 67.199,99 kun, pritožnika pa zavrnilo z zneskom. presega prisojenih 67.199,99 HRK na 250.399,99 HRK. Vrhovno sodišče je pri odločanju o reviziji pritožnika zoper drugostopenjsko sodbo iz leta 2017 zavrnilo revizijo pritožnika v zvezi z »vsemi tožbenimi zahtevki tožnika v zvezi z razliko v najemnini za obdobje do septembra 2012« in delno ugodilo reviziji pritožnika v zvezi z na način ugotavljanja »višine mesečne izgube tožnika zaradi nezmožnosti oddajanja stanovanja po tržnih cenah«, in zadevo vrnilo sodišču druge stopnje v ponovno odločanje. Drugostopenjsko sodišče je z izpodbijano sodbo iz leta 2020 ocenilo pritožbene razloge tožene stranke kot izpolnjene in ugotovilo »izkazano, da je tožnik zaradi nezmožnosti najema stanovanja po tržni ceni izgubil 2.000,00 kun mesečno, ki je že bila pravnomočna in ji prisojena ter da ji tožnikova zahteva do tožene stranke plača več kot to«, zato je zahtevek za plačilo 67.199,00 kun zavrnil kot neutemeljen.

V okoliščinah tega primera Ustavno sodišče meni, da drugostopenjsko sodišče v sodbi iz leta 2020 ni sledilo stališču iz sodbe in sklepa Vrhovnega sodišča.

**29.** Zaradi vsega navedenega Ustavno sodišče ugotavlja, da je bila z izpodbijanimi sodbami pritožniku kršena lastninska pravica, zagotovljena s prvim odstavkom 48. člena. Ustave in 1. člena Protokola št. 1 h Konvenciji v zvezi s 50. čl.1. odstavka Ustave.

**30.** V ustavni pritožbi izpostavljenih kršitev pravic, zagotovljenih z drugim odstavkom 14. člena in prvim odstavkom 29. člena Ustave, Ustavno sodišče ni obravnavalo, ker je ustavno pritožbo sprejelo zaradi kršitve pravic, navedenih v 29. točki Ustave. obrazložitev te odločitve.

**31.** Na podlagi 73. in 76. člena Ustavnega zakona o Ustavnem sodišču Republike Hrvatske ("Narodne novine" št.99/99.,29/92. in 49/02. - popravljeno besedilo) je bilo odločeno kot v izreku sklepa.

PREDSEDNIK  
dr.Miroslav Šeparović, v.r

**Dostava (U-111-1685/2019inU-111-4740/2021):**

- 1 Odvetniška družba Primorac in partnerji,  
Pisarnica Zagreb, Kennedyev trg 6b, 10000 Zagreb  
- za prijavitelja  
- z vrnitvijo originala
2. Vrhovno sodišče Republike Hrvatske  
Trg Nikole Zrinskega 3, 10000 Zagreb  
- na številko spisa: Rev 1104/18
3. Županijsko sodišče v Dubrovniku  
Ante Starčevića 23, 20000 Dubrovnik  
- na vložku št.: GŽ-935/2016 in GŽ-  
607/2019
4. Občinskicivilno sodišče v  
Zagrebu  
Ulica grada Vukovara 84, 10000 Zagreb  
- z vrnitvijo spisa številka: P-5666/15
5. Center za evidenco in dokumentaciju sodišča
6. mapa

Suglasnost ovog otpiravka s izvornikom ovjerava  
Pomoćniča glavnog tajnika Ustavnog suda  
za Ustavnosudsko poslovanje



Vladimira Vodanović

[opomba tolmača: na željo naročnika prevnasame točke26.,26.1.,26.2.,26.3. v27.odločbe Ustavnega sodišča Republike Hrvaške številka U-111-1685/2019 v U-111-4740/2021 z dne 03.10.2023}

26. Ustavno sodišče v obrazložitvi izpodbijane sodbe in sklepa Vrhovnega sodišča ne more sprejeti podanega stališča, po katerem:

"(...)Ni odločilno, kdaj je bila odločena v zadevi Statileo, niti ta odločitev ni pomembna za vprašanje začetka zastaranja terjatve, saj bi lahko lastniki že pred sprejetjem te odločitve glede na konvencijsko pravo, glede na nov.1997v sodnem postopku zahtevala izpolnitev svoje terjatve, kot je tožeči stranki odredilo iz citiranih sklepov.Sodišča EU. (".)"

Do sprejetja sklepa iz v22.V obrazložitvi te odločbe je Vrhovno sodišče v zadevah z enako dejansko in pravno naravo kot v konkretnih pravnih zadevah zavrnilo odgovornost države glede uresničevanja pravice lastnikov stanovanj, v katerih se varovani najemniki nahajajo do nadomestilo za razliko med tržno in varovano najemnino.

Tako je v sodbi številka: Rev207/08-2od dneva23.septembraleta 2009izjavil:

»Tožnica na podlagi določb zakona o najemnini, ki niso bile razglašene za protiustavne, nima pravice zgolj dogovarjati o najemnini za stanovanje, ki je v njeni lasti, ima pa pravico do varovane najemnine, ki jo tudi prejme. Zato niso podani utemeljeni revizijski razlogi, da bi imela tožnica kot lastnica stanovanja pravico do nadomestila tržne vrednosti, ki je razlika med varovano in enostavno dogovorjeno najemnino in ki je v. njenem mnenju bi bila Republika Hrvaška dolžna plačati.

Nadalje v številki sodbe: Rev467/08-2od dneva2.februarja2010izjavil:

»Materialnopravno vprašanje, zaradi katerega je zaradi enotne uporabe materialnega prava in enakopravnosti državljanov dovoljena revizija, je:

"Ampak soz določbami Zakona o najemu stanovanj (Narodne novine[*op. t.: Službeni list Republike Hrvaške*št.91/96v48/98– **v nadaljnjem besedilu: ZNS**) **za lastnike stanovanj, na podlagi katerih izhajajo iz tega** Zakon določa pravice in obveznosti zaščitenega najemnika, določa omejitve, pri katerih lastniki pridobijo pravico do odškodnine v smislu določbe3.odstavkov33.člen zakona o lastnini in drugih stvarnih pravicah (Ur. l[*op.t.:Službeni list Republike Hrvaške*št.91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06– **v nadaljevanju: ZV**)]. <<

Predmet spora je zahtevak tožeče stranke za plačilo iz naslova omejitev, ki jih imata kot solastnika stanovanja na podlagi najemnega razmerja, sklenjenega na predmetnem stanovanju.

(,,)

Iz navedenega je razvidno, da določbe ZNS za etažne lastnike, na katerih so bile na podlagi ZNS ugotovljene pravice in obveznosti zaščitenega najemnika, niso vzpostavljale omejitev v smislu zgoraj navedenih zakonskih. določbo, to pa je tudi odgovor na materialnopravno vprašanje, zaradi katerega revizija dovoljena.«

Prav tako je iz spisa zadeve priložena fotokopija sodbe Županijskega sodišča v Splitu številka: ga.1016/2016od dneva10.v juniju2016jasno je, da v skladu s pravnimi razlagami sodišča ni zakonsko predpisane odgovornosti Republike Hrvaške glede obveznosti nadomestila razlike med tržno in varovano najemnino lastniku stanovanj, ki jih uporabljajo zaščiteni najemniki.

V zgoraj navedeni sodbi je navedeno:



»V zadevi številka P2-4759/09 je bil sprejet sklep o zamenjavi stanovanjske najemne pogodbe s sodnim sklepom in določena višina varovane najemnine. Tožnik kot lastnik stanovanja (najemodajalec) bi moral v primeru, da meni, da so mu s takšno sodbo kršene pravice lastnika, zahtevati varstvo svojih pravic pred pristojnimi organi (Ustavno sodišče Republike Hrvaške, Evropsko sodišče za človekove pravice), ki bi lahko ugotovilo takšno kršitev.»

**26.1.** Zato do sodbe Evropskega sodišča za človekove pravice (ESČP) v zadevi Statileo proti Hrvaški in posledičnih sprememb pravnih stališč sodišč v Republiki Hrvaški lastniki stanovanj, v katerih se nahajajo zaščiteni najemniki niso imeli na voljo učinkovitega pravnega sredstva, s katerim bi si v obremenitev država pridobila pravico do povrnitve škode, ki je nastala zaradi zakonsko določene omejitve višine pripadajoče mesečne (varovane) najemnine lastniku, ker na podlagi prevladujočo sodno prakso, bi lahko predvideli negativen izid sodnih postopkov, ki so bili uvedeni zoper državo zaradi odškodnine zaradi zakonsko določene omejitve lastninske pravice, in s tem pravica lastnika stanovanja do sodišča - sestavni del pravice do poštenega sojenja, za kar jamči 1.29. odstavek Ustave, ni bilo resnično in učinkovito, temveč iluzorno in teoretično.

**26.2.** Lastnikom pa je šlo zlahka, potem ko je Vrhovno sodišče v odločbi številka: Rev 2364/2016-3 z dne 19. 12. 2018 sprejelo stališče ESČP, podano v zadevi Statileo proti Hrvaški, in izrazilo pravno stališče, da je "Republika Hrvaška zaradi kršitev lastninskih pravic, zagotovljenih z ustavo in konvencijo, dolžna lastnikom stanovanj, v katerih živijo zaščiteni najemniki, povrniti škodo" ali da "imajo lastniki stanovanj pravico do odškodnine za premoženjsko škodo v višini razlike med tržno najemnino in varovano najemnino ter pravico do pravične denarne odškodnine za nepremoženjsko škodo«, je zoper Republiko Hrvaško sprožil odškodninski postopek, ta čas s predvidljivim izidom postopka.

**26.3.** Zato po mnenju ustavnega sodišča glede štetja začetka in nastopa zastaranja ni mogoče brati njunega opustitvenega učinka, da pred odločitvijo Statileo proti Hrvaški oz. zaradi spremembe pravnega stališča Vrhovnega sodišča, ki je bilo izraženo v sklepu Vrhovnega sodišča št.: Rev 2364/2016-3 z dne 19. decembra 2018, niso sprožili postopka pred sodišči Republike Hrvaške zoper državo za povrnitev škode, povzročene z omenjeno pravnomočno omejitvijo lastninske pravice. Prav tako po mnenju Ustavnega sodišča ni mogoče razbrati dejanj etažnih lastnikov, kot v konkretnem primeru, da so se začela pred spremembo pravnega stališča Vrhovnega sodišča 19. decembra 2018 in po sodbi Statileo proti Hrvaški (glej Skelin-Hrvoj v zadevi fluričič proti Hrvaški in Arambašin proti Hrvaški).

Ocena ustavnega sodišča je, da traja šest mesecev, da razvoj sodne prakse po spremembi določenega pravnega položaja doseže tako (zadostno) stopnjo pravne varnosti, da se lahko šteje, da se je javnost res seznanila s prevladujočo sodno prakso. . Na podlagi navedenega izhaja, da šele po preteku šestih mesecev od sprejetja stališča Vrhovnega sodišča v odločbi z dne 19. 12. 2018 glede pravice lastnikov do povračila škode v višini oz. razlika med tržno in varovano najemnino, s katero je Vrhovno sodišče spremenilo prevladujočo sodno prakso, in sicer se je z 19. junijem ustalila sodna praksa, ki določa odškodninsko pravno sredstvo, in šele od takrat so zakonski roki za izračun in začetek tečenja omejitve lahko začnejo teči (Arambašin proti Hrvaški, § 14.), ki so predpisani z 1.230. odstavek ZOO čl[*op.t.:zakona o obligacijskih razmerjih*]: 35/05-126/21.

**27.** Iz navedenih razlogov Ustavno sodišče ne sprejema stališča sodišča druge stopnje in Vrhovnega sodišča v izpodbijanih odločbah, po katerih je pritožnik v okoliščinah konkretnega primera upravičen do povrnitve škode za tri leta pred vložitvijo nove tožbe.

V konkretnem primeru je pritožnik tožbo vložil 28. avgusta 2015, potem ko je ESČP izreklo sodbo v zadevi Statileo proti Hrvaški več kot štiri leta pred odločitvijo Vrhovnega sodišča številka: Rev-2364/2016-3. z dne 19. decembra 2018.

Dodelitev odškodnine oškoduje pritožnika le za triletno obdobje pred vložitvijo tožbe, ki jo je pritožnik vložil po tem, ko je ESČP sprejelo sodbo v zadevi Statileo proti Hrvaški in več kot štiri leta pred odločitvijo vrhovnega sodišča. Sodna številka: Rev-2364/2016-3 z dne 19. decembra 2018, torej preden je sodna praksa, ki določa odškodninsko sredstvo, po mnenju Ustavnega sodišča dobila zadostno stopnjo pravne varnosti. Okoliščine konkretnega primera, pomen nesorazmerne omejitve pravice do dostopa do sodišča kot sestavnega dela pravice do poštenega sojenja, ki je zagotovljena z I.29. odstavkom ustave v I.6. odstavka konvencije, katere posledica je omilitev ponudbe pritožniku s I.48. člen ustave zagotavlja popolno pravno varstvo njene lastnine.

Podpis Vesna Hrdlička Bergelj z odločbo Ministrstva za pravosodje RS z dne 05.02.2015 5 kom. 705-677/2013, imenovani sodni tolmač za hrvaški jezik, potrjujem, da se ta prevod popolnoma ujema z izvirnikom, ki je napisan v hrvaškem jeziku.

