



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

PRVI ODDELEK

ZADEVA SKELIN-HRVOJ IN ĐURIČIĆ PROTI HRVAŠKI

(Vlogi št. 23414/15 in 52161/15)

OBSODBA

STRASBOURG

10. junij 2021

Ta sodba je dokončna, vendar je lahko predmet redakcijskih popravkov.

V zadevi Skelin-Hrvoj in Đuričić proti Hrvaški,

Evropsko sodišče za človekove pravice (prvi oddelek), ki zaseda kot odbor, ki ga sestavljajo:

Erik Wennerström, *predsednik*,

Lorraine Schembri Orland,

Ioannis Ktistakis, *sodniki*,

in Liv Tigerstedt, *Namestnik tajnika oddelka*,

ob upoštevanju:

pritožbi (št. 23414/15 in 52161/15) zoper Republiko Hrvaško, ki ju je pri Sodišču na podlagi 34. člena Konvencije o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin (v nadaljevanju: Konvencija) vložila hrvaška državljanica, ga. Jadranka Skelin-Hrvoj («prvi pritožnik») in srbski državljan g. Đorđe Đuričić («drugi pritožnik») 6. maja oziroma 16. oktobra 2015;

odločitev, da se hrvaško vlado ("Vlada") seznanj s pritožbami v zvezi z lastninskimi pravicami pritožnikov in da se preostali del vloge št. 52161/15 nedopustna;

pripombe strank;

obvestilo srbski vladi o njihovi pravici do intervencije (1. odstavek 36. člena konvencije in točka (a) prvega odstavka 44. člena Poslovnika) in dejstvo, da te možnosti niso izkoristili;

Po zaupnem posvetovanju 18. maja 2021,

Izreče naslednjo sodbo, ki je bila sprejeta tistega dne:

UVOD

1. Zadeva se nanaša na nezmožnost pritožnikov, da uporabljajo svoja stanovanja in v zlasti za pobiranje ustrezne najemnine od svojih najemnikov, ki jim je bil v okviru sheme zaščitenega najema priznan pravni status zaščitenih najemnikov.

DEJSTVA

2. Prvi pritožnik je bil rojen leta 1959 in živi v Zagrebu. Drugi pritožnik je rojen leta 1943 in živi v Beogradu. Prvo pritožnico je zastopala gospa M. Drča, odvetnica iz Zagreba. Drugo pritožnico je zastopala ga. J. Tucak, nekdanja odvetnica, ki ji je bilo odobreno, da lahko še naprej zastopa pritožnico, potem ko je prenehala biti članica hrvaške odvetniške zbornice, v skladu s členom 36 § 4 (a) pravila Poslovnika sodišča.

3. Vlado je zastopala njena zastopnica, ga. Š. Stažnik.

4. Dejstva zadeve, kot so jih predložile stranke, se lahko povzamejo kot sledi.

I. OZADJE ZADEVE

5. Pritožniki so lastniki stanovanj, v katerih bivajo zaščiteni najemniki (*zaščiteni najmoprимci*). Po Zakonu o najemu stanovanj (*Zakon o najmju stanovanju*), ki je začel veljati 5. novembra 1996, za take najemnike veljajo številni zaščitni ukrepi, kot je dolžnost najemodajalcev, da sklenejo najemno pogodbo za nedoločen čas; plačilo varovane najemnine (*zaščitená najamnina*), katere višino določi Vlada in je bistveno nižja od tržne najemnine; in boljšo zaščito pred odpovedjo najema.

II. CIVILNI POSTOPKI

A. Postopek v zadevi prvega pritožnika

6. Prvi pritožnik je zavrnil sklenitev najemne pogodbe, ki je določala zaščitenó najemnino v skladu z Zakonom o najemu stanovanj (glej odstavek 37 spodaj), z določeno ANH, ki je živela v njenem stanovanju od leta 1945. Dne 17. julija 1997 je ANH vložila civilno tožbo proti prvi pritožnici pred mestnim sodiščem v Zagrebu (*Općinski sud u Zagrebu*), s sklicevanjem na isti zakon (glej odstavek 37 spodaj), z namenom pridobitve priznanja njenega pravnega statusa kot zaščitenega najemnika, in sodbo namesto take pogodbe.

7. 30. julija 1999 je prvi pritožnik vložil nasprotno tožbo pri isto sodišče, ki želi doseči sodbo, ki ANH in članom njenega gospodinjstva nalaga, da izpraznijo zadevno stanovanje in se preselijo v drugo stanovanje, ki je prav tako v lasti prve pritožnice. Svojo trditev je utemeljila s tem, da je hotela v stanovanje, v katerem so najemniki, naseliti svojo takrat osemletno hčerko.

8. S sodbo z dne 17. aprila 2001 je civilno sodišče v Zagrebu ugotovilo, da je v korist ANH Priznalo ji je status zaščitené najemnice in s sodbo nadomestilo najemno pogodbo, v kateri je določila zaščitenó najemnino v višini 111,79 hrvaških kun (HRK)¹na mesec. Sodišče je izpodbojno tožbo prvega pritožnika zavrnilo kot neutemeljeno.

9. Dne 13. septembra 2005 je na pritožbo, ki jo je vložil prvi pritožnik, Županijsko sodišče v Zagrebu (*Županijski sud u Zagrebu*) razveljavilo prvostopenjsko sodbo v delu, s katerim je ugodilo tožbenemu zahtevku ANH. Zadevo je v tem delu vrnilo civilnemu sodišču v Zagrebu. Prav tako je potrdilo prvostopenjsko sodbo v delu, s katerim je bila zavrjnena izpodbijana tožba prvega pritožnika.

10. 27. junija 2007 je ANH umrl in sprožen je bil nov postopek nad njenim sinom Ž.G. kot njen dedič. Trdil je, da je bil glede na dejstvo, da je bil član gospodinjstva svoje pokojne matere, tudi upravičen do sklenitve najemne pogodbe po shemi zaščitenega najema. The

¹Takrat približno 14,72 evra (EUR).

prvi pritožnik je vložil novo nasprotno tožbo, s katero je zahteval njegovo izselitev. Ponovila je tudi svoj argument, da namerava v stanovanje naseliti hčerko.

11. S sodbo z dne 18. oktobra 2011 je zagrebško mestno civilno sodišče (*Općinski državljanski sud u Zagrebu*) ugodila zahtevku Ž.G. Priznalo mu je status zaščitenega najemnika in s sodbo nadomestilo najemno pogodbo, v kateri je določilo varovano najemnino v višini 294,41 kune.²na mesec. Sodišče je izpodbojno tožbo prvega pritožnika zavrnilo kot neutemeljeno.

12. 17. julija 2012 je okrožno sodišče v Zagrebu zavrnilo pritožbo, ki jo je vložil prvega pritožnika in potrdilo prvostopenjsko sodbo, ki je s tem postala pravomočna.

13. Prvi pritožnik je vložil izredno pritožbo zaradi pravnih vprašanj zoper drugostopenjsko sodbo, s katero se sprašuje o zahtevah za priznanje pravnega statusa zaščitenega najemnika.

14. Dne 19. marca 2014 je Vrhovno sodišče (*Vrhovni sud Republike Hrvatske*) razglasil izredno pritožbo prvega pritožnika za nedopustno. Menilo je, da enega od pravnih vprašanj, ki jih je izpostavila, ni dovolj opredelila in se pri tem ni sklicevala na zakonodajo in druge pravne vire. Nadalje je presodilo, da se je druga točka, ki jo je izpostavila, nanašala na vprašanje dejstev in ne na pravno vprašanje.

15. Prvi pritožnik je nato vložil ustavno pritožbo pri Ustavno sodišče (*Ustavni sud Republike Hrvatske*), zaradi kršitve njene lastninske pravice. Pritožila se je predvsem nad neustrezno višino varovane najemnine in nezmožnostjo zaračunavanja tržne najemnine za svoje stanovanje. Pri tem se je sklicevala na ustrezne določbe hrvaške ustave, ki zagotavljajo lastninsko pravico, in na sodbo sodišča v *Bittó in drugi proti Slovaški* (št. 30255/09, 28. januar 2014).

16. Ustavno sodišče je z odločbo z dne 9. oktobra 2014 razglasilo da je ustavna pritožba prvega pritožnika zoper drugostopenjsko sodbo nedopustna kot prepozna in da zadeva ne odpira ustavnopravnega vprašanja glede odločitve Vrhovnega sodišča. Odločba Ustavnega sodišča je bila pooblaščenca prvega pritožnika vročena dne 21. 10. 2014.

B. Postopek v zadevi drugega pritožnika

17. Dne 17. oktobra 2000 je neki Al.M. vložil civilno tožbo proti MM (predhodnik drugega pritožnika) pred Občinskim sodiščem v Zadru (*Općinski sud u Zadru*), ki zahteva priznanje statusa varovanega najemnika za stanovanje v lasti MM in pridobitev sodbe namesto pogodbe, ki določa varovano najemnino. MM, ki je bil obsojen na a

²Takrat približno 39,32 EUR.

oseba, ki ni bila znana, je imela posebnega skrbnika *ad litem* imenovan za zastopnika v postopku.

18. Občinsko sodišče v Zadru je s sodbo z dne 19. decembra 2001 ugotovljeno v korist Al.M. Priznalo mu je status zaščitenega najemnika in s sodbo nadomestilo najemno pogodbo, v kateri je določilo varovano najemnino v višini 152,76 kune.³na mesec. Ta odločba je postala pravnomočna 21. januarja 2002.

19. 28. julija 2010 je občinsko sodišče v Zadru ugotovilo, da je MM umrl 12. aprila 1977 in je drugega pritožnika razglasil za edinega dediča MM. Ta odločba je postala pravnomočna 28. septembra 2010. Dne 26. oktobra 2010 je bila druga pritožnica vpisana v zemljiško knjigo kot lastnica stanovanja, v katerem živi Al.M.

20. 15. julija 2011 je drugi pritožnik vložil pritožbo zoper An.M. – dedič Al.M in član njegovega gospodinjstva v času smrti Al.M. – ki zahteva obnovo zgoraj omenjenega postopka (glej 18. odstavek zgoraj) zaradi dejstva, da MM ni mogel biti stranka v tem postopku, saj je umrl, preden je bila na sodišču vložena civilna tožba zoper njega (glej 17. in 19. odstavek zgoraj). Drugi pritožnik je nadalje trdil, da bi mu kot dediču MM morala biti dana možnost sodelovanja v postopku.

21. Dne 5. julija 2012 je občinsko sodišče v Zadru odredilo ponovno odprtje postopek in razveljavilo pravnomočno sodbo z dne 19. decembra 2001 (glej 18. odstavek zgoraj).

22. Z novo sodbo z dne 13. decembra 2013 je Mestna občina Zadar Sodišče je v korist An.M. Priznalo mu je status zaščitenega najemnika in s sodbo nadomestilo najemno pogodbo, v kateri je določilo varovano najemnino v višini 268,56 kune.⁴na mesec.

23. Dne 29. aprila 2014 je na pritožbo, ki jo je vložil drugi pritožnik, Županijsko sodišče v Zadru (*Županijski sud u Zadru*) potrdilo prvostopenjsko sodbo.

24. Drugi pritožnik je vložil izredno pritožbo zaradi točk zakona zoper drugostopenjsko sodbo, s katero se sprašuje o zahtevah za priznanje pravnega statusa zaščitenega najemnika.

25. 26. novembra 2014 je vrhovno sodišče razglasilo drugo pritožnikove izredne pritožbe nedopustne, saj je menilo, da so bile ugotovitve nižjih sodišč v skladu s sodno prakso Vrhovnega sodišča.

26. Drugi pritožnik je nato vložil ustavno pritožbo pri Ustavno sodišče. Pritožil se je skliceval na sodbo sodišča v primeru *Statileo proti Hrvaški* (št. 12027/10, 10. julij 2014), da je njegova pravica do

³Takrat približno 20,47 EUR.

⁴Takrat približno 35,14 EUR.

kršeno je bilo lastništvo, ki ga zagotavlja prvi odstavek 48. člena hrvaške ustave.

27. Ustavno sodišče je z odločbo z dne 16. aprila 2015 razglasilo za ustavno pritožbo drugega pritožnika nesprejemljivo, saj ugotavlja, da zadeva ne odpira ustavnopravnega vprašanja. Ta odločba je bila pooblaščenca drugega pritožnika vročena 23. aprila 2015.

C. Varovana najemnina

28. Po informacijah, ki jih je predložil prvi pritožnik, je višina zaščitene mesečne najemnine za njeno stanovanje se je v obdobju po začetku veljavnosti konvencije za Hrvaško (5. november 1997) spremenila na spodaj naveden način. Vlada teh informacij ni oporekala.

Višina varovane najemnine za stanovanje prvega pritožnika

Vloga št. 23414/15		
Velikost stanovanje z ki se nanašajo drvarnica v kvadrat metrov	Znesek od zaščitene najemnina v HRK	Pika
64.32	129,61	1. december 1997–31. december 2001
	196,57	1. januar 2002–30. november 2003
	202,33	1. december 2003–31. maj 2005
	200,00	1. junij 2005–30. junij 2007
	266,04	1. julij 2007–30. april 2008
	294,51	1. maj 2008–31. maj 2010
	206,15	1. junij 2010–31. avgust 2012
	304,24	1. september 2012–28. februar 2018

29. Drugi pritožnik je predložil dokument z dne 20. oktobra 2016 iz katerega je razvidno, da je bila mesečna zaščitena najemnina za njegovo stanovanje v izmeri 99,84 kvadratnih metrov določena na 268,56 HRK od obdobja po začetku veljavnosti konvencije za Hrvaško (5. november 1997). Vlada teh informacij ni oporekala.

30. Iz dokumentov, ki so jih predložile stranke, izhaja, da je pritožnika sta zavrnila prejetje zaščitene najemnine za svoja stanovanja in da jo je morala ANH položiti pri sodišču, An.M. pri notarju.

31. Ker je bilo stanovanje prvega pritožnika v celoti v družinski hiši v njeni lasti ni bilo skupnega rezervnega sklada za vzdrževanje.

Etažne pristojbine torej ni bilo (*pričuva*) plačati. Prva pritožnica pa je navedla, da je od leta 1999 dalje nosila stroške popravila in vzdrževanja skupnih prostorov hiše v skupnem znesku 65.739 evrov. Predložila je tudi dokumentacijo, ki nakazuje, da je take stroške dejansko imela. Vlada je izpodbijala, da bi se katera od del, ki jih omenja pritožnik, nanašala na vzdrževanje stanovanja, v katerem je stanoval zaščiteni najemnik.

32. Glede na dokument, ki ga je predložil drugi pritožnik, je zdi se, da je bila pristojbina za etažno lastnino za stanovanje drugega pritožnika 10. februarja 1998 določena na 1,53 HRK na kvadratni meter in od takrat ni bila spremenjena. Vlada je predložila dokument z dne 26. junija 2002, iz katerega izhaja, da se je svet solastnikov stavbe, v kateri je bilo stanovanje drugega pritožnika, strinjal, da mora družina Al.M. plačati etažno takso za račun MM, katerega kje so bili neznani. Svet solastnikov se je tudi strinjal, da bo plačilo etažne lastnine nadomestilo za zavarovano najemno razmerje, ki ga je Al.M. dolgoval MM

33. V spisih zadeve ni podatkov o plačilu dohodnine od dohodkov, ustvarjenih z oddajanjem stanovanj pritožnikov, ki so bila predmet zaščitene najemne sheme.

D. Povprečna mesečna tržna najemnina

34. Tožeči stranki sta predložili informacije v zvezi z mesečnim trgom najemnine za stanovanja v bližini.

35. Prvi pritožnik je predložil:

(a) dva oglasa z interneta, oba z dne 3. maja 2015, ponujamo oddajo opremljenih stanovanj v stanovanjskih objektih:

(i) 60 kvadratnih metrov za 450 EUR na mesec;

(ii) 65 kvadratnih metrov za 500 EUR na mesec; in še dva oglasa od istega datuma ponuja v najem opremljena stanovanja velikosti 50 m² za 450 EUR na mesec.

(b) dopis nepremičninske agencije z dne 19. februarja 2018, ki navaja gibanje cen najemnin za stanovanja v Zagrebu za obdobje od 1997 do 2018, kot sledi:

Gibanje cen stanovanj v Zagrebu od 1997 do 2018	
Pika	Mesečna najemnina na kvadratni meter
1997-2001	10-15 nemških mark
2002-2003	5-7 EUR

2004-2008	7-12 EUR
2009-2018	7-9 EUR

(c) štirje oglasi z interneta z dne 19. februarja 2018

ponujamo v najem opremljena stanovanja v stanovanjskih objektih:

- (i) 52 kvadratnih metrov za 450 EUR na mesec;
- (ii) 55 kvadratnih metrov za 500 EUR na mesec;
- (iii) 68 kvadratnih metrov za 550 EUR na mesec;
- (iv) 58 kvadratnih metrov za 550 EUR na mesec.

36. Drugi pritožnik je predložil:

(a) rezultati iskanja z dne 6. oktober 2016 s spletne strani

z oglasi za oddajo stanovanj, iz katerih je razvidno, da se je cenovni razpon mesečne najemnine za stanovanje v izmeri od 90 do 100 kvadratnih metrov v stanovanjski zgradbi ali družinski hiši v Zadru gibal od 300 do 1.000 evrov;

(b) oglas z interneta z dne 8. februarja 2018, ki ponuja za najamem 95 m² veliko opremljeno stanovanje v stanovanjski hiši za 800 EUR na mesec, drugi oglas z dne 19. 2. 2018 pa ponuja v najem 90 m² veliko opremljeno stanovanje v stanovanjski hiši za 800 EUR na mesec;

(c) rezultati iskanja na spletnem mestu z dne 27. februarja 2018 ponujal v najem stanovanja v času vrhunske turistične sezone v Zadru, ki so bila podobna velikosti kot stanovanja drugega pritožnika, kar kaže, da je cena najema znašala od 143 EUR do 305 EUR na noč.

USTREZNI PRAVNI OKVIR IN PRAKSA

37. Relevantne določbe Zakona o najemu stanovanj in dr ustrezna domača zakonodaja in praksa sta določeni v *Statiled* (citirano zgoraj, §§ 23-87).

38. Dne 4. 8. 2018 je veljal Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o najemu stanovanj (*Zakon o spremembah in dopunah Zakona o najmu stanovanju*, Uradni list, št. 68/2018, 27. 7. 2018) je začel veljati. V delu, ki je relevanten za obravnavani primer, so spremembe predvidevale progresivno zvišanje zneska varovane najemnine v obdobju petih let od 1. septembra 2018. Nadalje so določale, da od 1. septembra 2023 pravica do varovane najemnine najemnina in vse druge pravice zaščiteneh najemnikov bi ugasnile. Če zaščiteni najemniki z lastnikom ne bi sklenili nove najemne pogodbe, bi bili dolžni stanovanje, v katerem bivajo, izprazniti najkasneje do 1. septembra 2023. Ustavno sodišče je z odločbo z dne 14. septembra 2020 te spremembe razveljavilo kot neustavne.

39. Ustavno sodišče je v zadevi št. U-III-604/2016 zadevni postopek, ki ga je sprožil lastnik stanovanja, ki je predmet zavarovanega najema, glede katerega so civilna sodišča sprejela pravnomočno sodbo

nadomestitev pogodbe in določitev varovane najemnine. Ustavno sodišče je z odločbo z dne 4. 10. 2017 ugodilo lastnikovi ustavni pritožbi, saj je ocenilo, da civilna sodišča svoje odločitve niso dovolj obrazložila. Zlasti civilna sodišča pri priznavanju, da imata nasprotni stranki pravni status zaščitenih najemnikov, niso upoštevala dejstva, da je bil eden od zaščitenih najemnikov lastnik nepremičnine. Takšna opustitev je po mnenju Ustavnega sodišča pomenila kršitev lastnikove ustavne pravice do poštenega postopka in njegove ustavne lastninske pravice.

40. Oddelek 128 lastninskih in drugih pravicv *Remdejanje (Zakon o lastništvu in drugim stvarnim pravicam, Uradni list, 91/96 s poznejšimi spremembami)*, ki velja od 1. 1. 1997, določa, da dedič pridobi lastninsko pravico od trenutka, ko zapustnikova zapuščina učinkuje, in sicer z njegovo smrtjo.

ZAKON

I. ZDRUŽENJE VLOG

41. Glede na podoben predmet vlog je Sodišču se zdi primerno, da jih preizkusi skupaj v eni sodbi.

II. DOMNEVNA KRŠITEV 1. ČLENA PROTOKOLA ŠT. 1 h KONVENCIJI

42. Pritožniki so se pritožili, da niso mogli uporabljati svojega stanovanj, predvsem pa zaračunavati ustrezno najemnino za njihov najem. Sklicevali so se na 1. člen Protokola št. 1 h Konvenciji, ki se glasi:

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

Prejšnje določbe pa nikakor ne posegajo v pravico države, da izvaja zakone, za katere meni, da so potrebni za nadzor uporabe lastnine v skladu s splošnim interesom ali za zagotovitev plačila davkov ali drugih prispevkov ali kazni.“

43. Vlada je izpodbijala to trditev.

A. Dopustnost

1. Trditve strank

(a) Vlada

44. Vlada je trdila, da prvi pritožnik ni ravnal v skladu s šestmesečnim rokom za vložitev pritožbe, ker je bila pravnomočna domača odločba v postopku, ki ga pritožuje, vročena njenemu zastopniku 21. oktobra 2014 (glej 16. odstavek zgoraj), medtem ko je svojo vlogo pri Sodišču vložila 6. maja 2015. Nadalje so trdili, da pritožniki niso pravilno izčrpali domačih pravnih sredstev.

45. V zvezi s prvo pritožnico je vlada trdila, da je ona se ni nikoli pritožila pred rednimi sodišči, da je bila raven varovane najemnine, za katero je bila upravičena oddajati svoje stanovanje, neustrezna. Nasprotno, to vprašanje je v ustavni pritožbi izpostavila prvič.

46. V zvezi z drugim pritožnikom je vlada trdila, da je v svoji ustavni pritožbi ni navedel relevantnih argumentov v zvezi z domnevno kršitvijo njegove pravice do mirnega uživanja lastnine; v postopku pred ustavnim sodiščem namreč ni utemeljil, da svojega stanovanja ni mogel vrniti v posest ali zaračunati tržne najemnine za njegovo najemnino. Vlada je ugotovila, da bi Ustavno sodišče preizkusilo očitke pritožnikov glede neustrezne višine varovane najemnine, če bi jih pritožniki ustrezno uveljavljali, kot je obravnavalo podoben očitek v zadevi št. U-III-604/2016 (glej 39. odstavek zgoraj).

(b) Pritožniki

47. Prvi pritožnik je trdil, da je prišlo do očitane kršitve iz nacionalne zakonodaje, ki je bila v nasprotju z zahtevami sodne prakse Sodišča po 1. členu Protokola št. 1 h Konvenciji. Natančneje, sam zakonodajni okvir je lastnike stanovanj, ki so bili predmet varovanega najema, naložil pretirano individualno obremenitev, saj so morali nositi večino socialnih in finančnih stroškov zagotavljanja stanovanj za varovane najemnike. Ker je po mnenju prve pritožnice domnevna kršitev njene pravice do mirnega uživanja njenega premoženja pomenila trajajoč položaj, ki izhaja iz nacionalne zakonodaje, je trdila, da je bil zahtevek vlade glede poteka šestmesečnega roka neutemeljen. .

48. Kar zadeva izčrpanje domačih pravnih sredstev, prvi pritožnik trdila, da je razumljivo, da se ni pritožila zaradi neustrezne višine najemnine v civilnem postopku pred rednimi sodišči. To je lahko storila šele potem, ko so redna sodišča razsodila proti njej v civilnem postopku in potem, ko je bilo odločeno, da je najemnik

upravičen z njo skleniti najemno pogodbo, v kateri je bila določena varovana najemnina. To vprašanje je namreč po končanem pravnem postopku pred rednimi sodišči izpostavila v ustavni pritožbi.

49. Drugi pritožnik ni komentiral Vladinih ugovor glede izčrpanja domačih pravnih sredstev.

2. Ocena sodišča

50. Sodišče ugotavlja, da je že ugotovilo v *Statileo* da nesorazmerna in čezmerna obremenitev etažnih lastnikov, ki je posledica uporabe sistema nadzora nad najemninami, izhaja iz same nacionalne zakonodaje (gl. *Statileo proti Hrvaški*, št. 12027/10, 165. odstavek, 10. julij 2014). V takih okoliščinah Sodišče meni, da prva pritožnica ne bi mogla učinkovito izpodbijati zneska varovane najemnine ali svoje nezmožnosti brezpogojne vrnitve lastnine svojega stanovanja v okviru civilnega postopka, ki ga je sprožila nasprotna stranka, da bi dosegla sodbo v kraj pogodbe, ki določa varovano najemnino. Prav tako prva pritožnica ni imela na voljo nobene druge možnosti za učinkovito obravnavanje takšnih pritožb.

51. Iz tega sledi, da je domnevna kršitev trajala primeru, v tem primeru šestmesečni rok začne teči od konca zadevnega položaja (glej *Bittó in drugi proti Slovaški*, št. 30255/09, 75. odstavek, 28. januar 2014). Ker shema zaščitenega zakupa ni bila spremenjena z zakonodajo (glej odstavke 37–38 zgoraj), je stanje, ki se pritožuje, še vedno prisotno in šestmesečno obdobje ni nikoli začelo teči. Sodišče zato zavrača ugovor vlade v zvezi s tem.

52. Iz istega razloga Sodišče zavrača tudi Vladino ugovor glede izčrpanja domačih pravnih sredstev v zvezi s prvim pritožnikom. Poleg tega Sodišče potrjuje svoje ugotovitve, da se lastnik ne more pritožiti zaradi neustrezne višine varovane najemnine, dokler domače sodišče ne ugotovi, da je najemnik upravičen z njim skleniti najemno pogodbo, ki določa varovano najemnino (glej *Statileo*, navedeno zgoraj, § 96).

53. Zgornji premisleki (glej odstavka 50 in 52) veljajo za tudi drugi vlagatelj. Poleg teh premislekov Sodišče ugotavlja, da se je izrecno skliceval na *Statileo* (citirano zgoraj) v svoji ustavni pritožbi. Tako tudi zavrača ugovor glede izčrpanja domačih pravnih sredstev v zvezi z drugo pritožnico.

54. Kot pripombo Sodišče tudi ugotavlja, da vlada sklicevanje na zadevo Ustavnega sodišča št. U-III-604/2016 brezpredmetno, ker Ustavno sodišče v tej zadevi ni preizkusilo, ali je zaradi uporabe najemninske sheme prišlo do prekomerne obremenitve lastnika. Namesto tega je ugotovilo kršitev ustavne pravice do poštenega postopka in lastninske pravice na

na podlagi dejstva, da civilna sodišča niso zadostno utemeljila svojega priznanja, da imata nasprotni strani pravni status zaščitenih najemnikov (glej 39. odstavek zgoraj).

55. Sodišče nadalje ugotavlja, da ti očitki niso niti očitni neutemeljena v smislu člena 35 § 3 (a) in 4 konvencije niti nedopustna iz katerega koli drugega razloga. Zato jih je treba razglasiti za dopustne.

B. Zasluge

56. Sodišče ugotavlja, da je že ugotovilo kršitev 1. člena Protokola št. 1 h konvenciji v primeru, ki odpira podobna vprašanja kot ta (glej *Statileo*, citirano zgoraj, §§ 116-45).

57. Po preučitvi vsega gradiva, ki mu je bilo predloženo, Sodišče meni da vlada ni navedla nobenega dejstva ali argumenta, ki bi jo lahko prepričal, da v tej zadevi doseže drugačno ugotovitev.

58. Skladno s tem je prišlo do kršitve 1. člena Protokola št. konvencije.

III. UPORABA 41. ČLENA KONVENCIJE

59. 41. člen konvencije določa:

»Če sodišče ugotovi, da je prišlo do kršitve konvencije ali njenih protokolov in če notranja zakonodaja zadevne visoke pogodbenice dovoljuje le delno odpravo škode, sodišče po potrebi dodeli pravično zadoščenje oškodovanca.«

A. Škoda

1. Navedbe strank

60. Prvi pritožnik je zahteval 107.072,25 evra (EUR) v zvezi z premoženjska škoda. Pojasnila je, da ta znesek ustreza razliki med mesečno varovano najemnino in mesečno tržno najemnino za njeno stanovanje v obdobju od 1. decembra 1997 (prvi mesec po začetku veljavnosti konvencije za Hrvaško) in koncem februarja 2018, torej meseca, ko je vložila zahtevek za pravično zadoščenje. Zahtevala je tudi 5000 evrov za nepremoženjsko škodo.

61. Drugi pritožnik je zahteval 374.400 EUR v zvezi z denarjem poškodbe. Kolikor je razbrati iz njegovih navedb, je zahteval 780 EUR na mesec (razlika med mesečno zavarovano najemnino in mesečno tržno najemnino) v obdobju štiridesetih let, šteto od leta 1978 (prvo leto po letu njegove prednikova smrt) do leta 2018. Nadalje je zahteval 780 EUR mesečno za bodočo premoženjsko škodo.

bi vzdrževal, dokler bi njegovo stanovanje zasedal zaščiteni najemnik. Zahteval je tudi 20.000 evrov za nepremoženjsko škodo.

62. Vlada je izpodbijala te zahtevke in jih ocenila kot pretirane, neutemeljena in neutemeljena. Zlasti kar zadeva prvo pritožnico, je vlada trdila, da je med domačim postopkom izjavila, da je svojo hčer nameravala naseliti v zadevno stanovanje. Ni torej dokazala, da bi stanovanje oddajala in zaračunavala tržno najemnino. Kar zadeva drugega pritožnika, je vlada trdila, da ni bil upravičen zahtevati odškodnine za premoženjsko škodo za obdobje pred njegovim vpisom lastnika zadevnega stanovanja v zemljiško knjigo (glej 19. odstavek zgoraj).

2. Ocena sodišča

(a) Premoženjska škoda

63. Sodišče meni, da so pritožniki zagotovo utrpeli denarno škodo škodo zaradi nezmožnosti zaračunavanja ustrezne najemnine za svoja stanovanja od 5. novembra 1997 (datum začetka veljavnosti konvencije za Hrvaško). Glede na to, da je prva pritožnica z zahtevkom za pravično zadoščenje zahtevala odškodnino za premoženjsko škodo za čas od 1. decembra 1997 do 28. februarja 2018, ji lahko sodišče takšno odškodnino prisodi le za to obdobje. Sodišče zavrača trditev vlade, da drugi pritožnik ne bi smel biti upravičen do odškodnine za obdobje pred njegovim vpisom lastnika zadevnega stanovanja v zemljiško knjigo, ker domača zakonodaja določa, da dedič pridobi lastništvo od pokojnikovega dedovanja začne veljati, in sicer z njegovo smrtjo (glej 40. odstavek zgoraj).

64. Sodišče je že navedlo v *Statileo* (citirano zgoraj, § 157), da je odškodnina za tako premoženjsko škodo bi morala kriti razliko med varovano najemnino, za katero je sodišče ugotovilo, da je neustrezna, in ustrezno najemnino.

65. Glede na zgoraj navedeno in za določitev ustreznega višino najemnine v tej zadevi, je Sodišče izdelalo oceno, pri čemer je upoštevalo zlasti informacije, ki so jih predložili pritožniki v zvezi s tržno najemnino za primerljiva stanovanja v zadevnem obdobju (glej odstavke 34–36 zgoraj) in zaščiteni najemnino. prosilci so bili upravičeni prejeti v istem obdobju (glej 11. in 22. odstavek zgoraj). Sodišče meni, da je razumno dodeliti 54.200 EUR prvemu pritožniku in 95.100 EUR drugemu pritožniku na račun premoženjske škode.

66. Po 41. členu konvencije namen dodeljevanja zneskov s pravičnim zadoščenjem je zagotoviti odškodnino izključno za škodo, ki so jo utrpeli prizadeti, kolikor je posledica ugotovljene kršitve, ki je ni mogoče drugače popraviti. Zato ni naloga Sodišča, da količinsko opredeli višino škode, ki jo je povzročil drugi pritožnik

lahko trpijo zaradi izvajanja sheme nadzora najemnin v prihodnosti (glej *Amato Gauci proti Malti*, št. 47045/06, 80. odstavek, 15. september 2009, in *Bittó in drugi proti Slovaški* (samo zadoščenje), ne. 30255/09, 27. odstavek, 7. julij 2015). Sodišče zato zavrača zahtevek drugega pritožnika za poznejše izgube, brez poseganja v morebitne prihodnje zahtevke.

(b) Nepremoženjska škoda

67. Sodišče prav tako ugotavlja, da so pritožniki morali vzdržati nepremoženjska škoda (gl *Statileo*, navedeno zgoraj, § 159). Sodišče, ki odloča na pravični podlagi, vsakemu pritožniku iz tega naslova prisodi 5.000 EUR, skupaj z vsemi davki, ki bi se lahko zaračunali na ta znesek.

B. Stroški in izdatki

68. Prvi pritožnik je zahteval tudi 1.245 EUR za stroške in stroški, nastali pred sodiščem. Drugi pritožnik je zahteval 9.600 EUR za stroške in izdatke, nastale pred domačimi sodišči in pred Sodiščem.

69. Vlada je trdila, da je treba zahtevke za povračilo stroškov zavrjnjeni kot pretirani in ker so bili vloženi brez dokazil.

70. Kar zadeva zahtevek za povračilo stroškov in izdatkov, drugi pritožnik nastalih pred domačimi sodišči, Sodišče ob upoštevanju svojih zgornjih ugotovitev (glej 48. in 49. odstavek zgoraj) ugotavlja, da zahtevani stroški niso nastali zato, da bi z domačim pravnim redom preprečili ali popravili ugotovljeno kršitev s strani sodišča (glej *Statileo*, citirano zgoraj, §§ 20 in 162). Zato zavrača zahtevek drugega pritožnika za povrnitev stroškov in izdatkov iz tega naslova.

71. Glede stroškov, nastalih pred Sodiščem, ob upoštevanju dokumentov, ki jih ima, in glede na svojo sodno prakso Sodišče meni, da je razumno prisoditi 1.245 EUR prvemu pritožniku in 1.000 EUR drugemu pritožniku, skupaj z vsemi davki, ki bi se lahko zaračunali pritožnikoma.

72. Sodišče meni, da je primerno, da obrestna mera zamudnih obresti mora temeljiti na mejni posojilni obrestni meri Evropske centralne banke, ki ji je treba dodati tri odstotne točke.

IZ TEH RAZLOGOV SODIŠČE SOGLASNO,

1. *Odloč* pridružiti se prijavam;

2. *Izjavl*javloge sprejemljive;

3. *Držida* je prišlo do kršitve 1. člena Protokola št. 1 h Konvenciji;

4. *Drži*,

- (a) da mora tožena država pritožnikoma v treh mesecih plačati naslednje zneske, ki jih je treba pretvoriti v valuto tožene države po tečaju, veljavnem na dan poravnave: (i) 54.200 EUR (štiriinpetdeset). tisoč dvesto evrov) prvemu pritožniku in 95.100 EUR (petindevetdeset tisoč sto evrov) drugemu pritožniku za premoženjsko škodo;
- (ii) 5.000 EUR (pet tisoč evrov) vsakemu prvemu in drugemu pritožniku, plus morebitni davek, ki bi se lahko zaračunal, za nepremoženjsko škodo;
- (iii) 1.245 EUR (en tisoč dvesto petinštirideset evrov) prvemu pritožniku in 1.000 EUR (en tisoč evrov) drugemu pritožniku, plus morebitni davki, ki bi se lahko zaračunali pritožnikom, v zvezi s stroški in izdatki ;
- (b) da se od izteka zgoraj navedenih treh mesecev do poravnave na zgornje zneske plačajo navadne obresti po stopnji, ki je enaka mejni posojilni obrestni meri Evropske centralne banke v zamudnem obdobju, povečani za tri odstotne točke;

5. *Odpušča* preostali del zahtevkov pritožnikov za pravično zadoščenje.

Sestavljeno v angleščini in poslano pisno dne 10. junija 2021 v skladu z 2. in 3. odstavkom 77. člena Poslovnika Sodišča.

Liv Tigerstedt
Namestnik tajnika

Erik Wennerström
Predsednik