

# Utjecaj zaštite „konvencijskih“ prava na ugovor o najmu stana

---

Mihelčić, Gabrijele; Marochini Zrinski, Maša

Source / Izvornik: **Usluge i odgovornost : XIII Majske savetovanje, 2017, 955 - 983**

Conference paper / Rad u zborniku

Publication status / Verzija rada: **Published version / Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:118:074871>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-01-18**

**PRAVRI**

Pravni fakultet Faculty of Law



Sveučilište u Rijeci  
University of Rijeka

Repository / Repozitorij:

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Law](#)  
[- Repository University of Rijeka, Faculty of Law](#)

**uniri** DIGITALNA  
KNJIŽNICA

  
DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

*Др Габријела Михелчић, ванредни професор  
Др Маша Marochini Зрински, доцент  
Правног факултета Свеучилишта у Ријеци*

*УДК: 347.453.3*

## **УТЈЕЦАЈ ЗАШТИТЕ „КОНВЕНЦИЈСКИХ“ ПРАВА НА УГОВОР О НАЈМУ СТАНА**

### ***Резиме***

*Ауторице у раду проматрају утјецај права заштићених Конвенцијом за заштиту људских права и темељних слобода на права и обвезе страна из уговора о најму стана те престанак уговора. У том смислу анализира се пракса Еуропског суда у вези с заштитом права на поштовање дома и права на мирно уживање права власништва у дијелу у којем је Еуропски суд поводом заштите ових права проматрао уговорни однос из најма стана. Најприје се анализирају темељна обиљежја заштите права на поштовање дома, а потом права на мирно уживање власништва. Апострофирају се специфичности правног положаја заштићеног најмопримца као уговорне стране у уговору о најму стана.*

**Кључне речи:** *заштићени најмопримци, дом, мирно уживање власништва.*

### **1. Увод**

Уговор о најму стана уређен је у хрватском праву на опћој и посебној разини. Опће уређење најма предвиђено је у чл. 550. до 578. Закона о обвезним односима.<sup>1</sup> Ова правила примјењују се подредно (супсидијарно) за најам уређен посебним прописима.<sup>2</sup> Један од таквих је и најам стана (уговор о најму стана) којег уређују правила Закона о најму станова.<sup>3</sup> Примјена опћих правила на најам уређен посебним правилима могућа је када посебна правила одређено питање не уређују и под претпоставком да оно што предвиђају (посебна правила о најму) није друкчије од опћег уређења.<sup>4</sup> Када је ријеч о уговору о

<sup>1</sup> Народне новине, даље у тексту: НН, бр. 35/05, 41/08, 125/11 и 78/15, даље у тексту: ЗОО.

<sup>2</sup> Чл. 551. ЗОО.

<sup>3</sup> НН, бр. 91/96, 48/98, 66/98 и 22/06, даље у тексту: ЗНС

<sup>4</sup> Треба водити рачуна и о правилима из опћег дијела ЗОО-а односно о правилима која вриједје за све уговоре (чл. 1. до 375. ЗОО), а у односу на која се правила уговора о најму (чл. 550. до 578. ЗОО) појављују као посебна.

најму стана треба имати у виду и то да је чл. 3. ст. 3. ЗНС предвиђено да увјете склапања тог уговора који нису уређени ЗНС-ом странке уговарају слободно.

Уговором о најму стана најмодавац се обвезује предати стан за становање најмопримцу уз за то одређену најамнину.<sup>5</sup> Предмет уговора о најму, у правилу, је стан. Међутим, као предмет уговора може се појавити и дио стана. То је видљиво већ из првог чланка ЗНС-а у којем стоји да Закон уређује права и обвезе у свези с најмом и кориштењем стана или дијела стана. Што се сматра станом законодавац је одредио у другом чланку ЗНС-а и казао да се њиме сматра скуп просторија намијењених за становање<sup>6</sup> с пријекто потребним споредним просторијама које чине једну затворену грађевинску цјелину и имају посебан улаз. Предмет уговора о најму стана могу бити и остале просторије у згради које користи најмопримац (као, нпр. гараже, праонице рубља, сушионице рубља и сл.), а за њихово се кориштење плаћа посебна накнада.<sup>7</sup>

Наведена дефиниција стана битно се разликује од концепције појма дома у смислу чл. 8. Конвенције за заштиту људских права и темелјних слобода (даље у тексту: Конвенција или ЕКЉП).<sup>8</sup> Та је разлика особито наглашена проматра ли се пракса коју је Еуропски суд за заштиту људских права (даље: Еуропски суд или Суд) створио уз наведени чланак, а поводом заштите једног од њиме предвиђених права, тзв. права на поштовање дома. Еуропски суд појам дома „разумије“ друкчије од нашег законодавца (што се може видјети из дефиниција некретнине односно стана у различитим националним правилима), а посебно је важно што Суд, у случају постојања одређених околности, заштиту права на поштовање дома пружа подносиоцима захтјева који у њему станују без правне основе (односно такве основе према националном праву).

---

<sup>5</sup> Чл. 3. ст. 1. и 2. ЗНС.

<sup>6</sup> У вези с намјеном стана (за становање) у теорији је наглашена законодавна недоследност у вези разликовања појмова упорабе и кориштења и сугерирано је да се „(...) кориштење стана или дијела стана „чита“ као упораба, осим ако из самог конкретног уговорног односа не би произлазило другачије (у којем случају се онда не би примјењивале одредбе ЗНС-а).“ Буковац, М., Михелчић, Г., *Питање накнаде за учињена улагања и враћање даног код закупа пословног простора и најма стана*, Зборник: *Liber amicorum in honorem* Вилим Горенц, Ријека, 2014, стр. 133. бил. 9.

<sup>7</sup> Правила ЗНС-а не примјењују се ако стан служи за привремени смјештај (туристи, ђаци и сл.) те на станове који се дају на кориштење у вези с обављањем послова најмодавца (службени стан, чл. 27. ЗНС).

<sup>8</sup> Закон о потврђивању ЕКЉП и Протокола бр. 1, 4, 6, 7, 11 и 14 уз ЕКЉП, НН, Међународни уговори, даље у тексту: МУ, бр. 18/97, 6/99 - прочишћени текст и 8/99, Протоколи бр. 12, 13 и 14, Закон о потврђивању Протокола бр. 12 уз ЕКЉП, Закон о потврђивању Протокола бр. 13 уз ЕКЉП, о укидању смртне казне у свим околностима, НН, МУ бр. 14/02 и Закон о потврђивању Протокола бр. 14 уз ЕКЉП, о измјени надзорног сустава Конвенције, НН, МУ бр. 1/06. Још: објаве о ступању на снагу Протокола бр. 12 уз ЕКЉП, НН, МУ, бр. 9/05, Протокола бр. 13 уз ЕКЉП, НН, МУ, бр. 13/03 и Протокола бр. 14 уз ЕКЉП, НН, МУ, бр. 2/10.

Најмопримци су се пред Еуропским судом већ појавили у више „улога.“ У једној су, као подносиоци захтјева тражили заштиту свог права на поштовање дома<sup>9</sup> и примјетно је да је Суд оцјењујући је ли дошло до повреде тог права укључио у своју просудбу и елементе који би „изишли“ из оквира уговорног односа најма према националном уређењу.<sup>10</sup>

Еуропски суд анализирао је и питања која су се тичала међусобних права и обвеза уговорних страна из уговора о најму стана, а у првом реду тзв. заштићених најмопримаца и заштићене најамнине коју плаћају најмодавцима (власницима станова). Правило из чл. 6. ЗНС, наиме, одређује да најамнина коју најмопримац плаћа за кориштење стана може бити заштићена најамнина и слободно уговорена најамнина. С обзиром на прву односно у вези с правним положајем најмопримца који плаћа такву најамнину (његовим правима и обвезама) донесено је више занимљивих одлука. У том контексту, осим заштите права на поштовање дома, проматрана је заштита још једног конвенцијског права, права на мирно уживање власништва из чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију. На повреду овог права, у правилу су се позивали најмодавци као подносиоци захтјева и то, најчешће, у вези с висином износа заштићене најамнине сматрајући се оштећенима.

Постоје случајеви у којима су и најмопримци, такођер, тражили да се заштити њихово право на мирно уживање власништва из чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију „комбинирајући“ захтјеве за заштиту тог права са захтјевима за заштиту права на поштовање дома. „Конфрнтирајући“ ова два права Еуропски суд донио је више занимљивих одлука.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> У једном таквом предмету Суд је приједлог подносиоцице оцијенио недопуштеним, међутим, разлози које је истакнуо врло су занимљиви. Видјети *Љубица Галовић против Хрватске*, одлука о недопуштености од 5. ожујка 2013., захтјев бр. 54388/09, ECLI:CE:ECCHR:2013:0305DEC005438809, § 66.

<sup>10</sup> У раду се користе резултати истраживања које су ауторице објавиле у: Михелчић, Г., Marochini, M., *Конекситет остварења виндикацијског захтјева на некретности и тзв. права на поштовање дома*, Зборник Правног факултета у Риједи, в. 35, бр.1/2014, стр. 163-192. даље у тексту: Михелчић, Г., Marochini, M., *Виндикација*, Михелчић, Г., Marochini, M., *Реформа оврхе на некретности у хрватском праву у свјетлу конвенцијског права*, Зборник: Актуалности грађанског и трговачког законодавства и правне праксе, бр. 12/2014, Мостар, стр. 200-213, даље у тексту: Михелчић, Г., Marochini, M., *Реформа оврхе* те Marochini Зрински, М., Михелчић, Г., *Правосудна академија, E-learning, Заштита права на поштовање дома у пракси Еуропског суда за људска права*, сијечањ, 2017, даље у тексту: Marochini Зрински, М., Михелчић, Г., *E-learning*.

<sup>11</sup> О улози Конвенције у националном правном саставу Суд је у предмету *Драшко Будимир против Хрватске* (одлука о недопуштености од 5. сијечња 2016., захтјев бр. 14303/11, ECLI:CE:ECCHR:2016:0105DEC001430311) у § 54 рекао: „Суд напомиње како је Конвенција саставни дио хрватског правног састава, у којем има предност пред сваком супротном законском одредбом (чл. 140. Устава - види ст. 10. ове одлуке) те је изравно примјенива (чл. 5. Закона о судовима). С тим у вези Суд напомиње како је његова судска пракса саставни дио састава Конвенције (види предмет *Хабулинец и*

## **2. Референтне тачке у пракси Еуропског суда поводом заштите права из Конвенције и њихов однос с националним правилима**

### **2.1. Право на поштовање дома (чл. 8. Конвенције)**

#### **2.1.1. Опћенито**

Одредбом чл. 8. Конвенције одређено је да сватко има право на поштовање свога приватног и обитељског живота, дома и дописивања (ст. 1, чл. 8. ЕКЉП) те да се јавна власт неће мијешати у остваривање тог права осим у складу са законом и ако је у демократском друштву нужно ради интереса државне сигурности, јавног реда и мира или господарске добробити земље те ради спрјечавања нереда или злочина, ради заштите здравља или морала или ради заштите права и слобода других (ст. 2, чл. 8. ЕКЉП). На темељу цитиране одредбе и њоме заштићеног права на поштовање дома створена је богата пракса Еуропског суда. Једно од важнијих питања на које је Суд одговорио у вези заштите тог права је оно о одређењу појма дома, а за који је већ уводно казано да се одређује друкчије неголи у националном праву.

#### **2.1.2. Предмет заштите: дом или стан?**

Видјели смо како је у чл. 2. ЗНС уређен стан (његови дијелови) као предмет (објект) уговора о најму. С тим у вези односно поводом тако одређеног предмета уговора о најму креирана су и права и обвезе уговорних страна: најмодавца и најмопримаца.<sup>12</sup> Успоредба дефиниције стана (одговарајућих просторија) из правила ЗНС-а (као и из других националних правила) с појмом дома из чл. 8. ЕКЉП према пракси Еуропског суда,<sup>13</sup> најкраће казано,<sup>14</sup>

---

*Филиповић против Хрватске* (одл.), бр. 51166/10, одломак 30, 4. липња 2013).“ Цит. према пријеводу текста одлуке на мрежним страницама Уреда заступника Републике Хрватске, даље у тексту: РХ, пред Еуропским судом за људска права, даље у тексту: МСУЗРХЕСЉП.

<sup>12</sup> За обвезе најмодавца, види чл. 12. и 13. ЗНС, за обвезе и права најмопримца, види чл. 14. до 18. ЗНС.

<sup>13</sup> Ауторице су детаљно успоређивале појам некретнине у хрватском праву и дом у конвенцијском смислу (тачније поводом заштите права на поштовање дома) у: Михелчић, Г., Marochini, М., *Виндикација*, стр. 167. до 170. Видјети и у: Marochini Зрински, М., Михелчић, Г., *E-learning*, у дијелу II. 1. Што се сматра домом у смислу чл. 8. ЕКЉП?

<sup>14</sup> Видјети праксу Еуропског суда у напријед наведеним радовима као, нпр. *Паулић против Хрватске*, захтјев бр. 3572/06, пресуда од 22. листопада 2009, ECLI:CE:ECHR:2009:1022JUD000357206, *Прокоповић против Русије*, захтјев бр. 58255/00, пресуда од 8. коловоза 2011, ECLI:CE:ECHR:2004:0108DEC005825500 *Орлић*

показује да појам дома не одговара појму стана. Ради се о различитим врстама простора који имају функцију дома, уопће се не мора радити о некретнини јер се домом сматрају и други „простори,“ нпр. приколице, моторна возила и сл., а двојбено је и тражи ли еуропски законодавац да простор служи становању, будући да се домом сматрају и у том смислу штите и пословне просторије.<sup>15</sup> Примјера ради, када је ЗНС ступио на снагу и тиме станарско право престало особама које су га стекле према ранијим прописима чиме су оне постале најмопримцима (што је у правилу био случај, изузев ако се водио поступак за отказ или престанак станарског права),<sup>16</sup> постојала је дужност власника стана да с таквим особама закључи уговор о најму стана на неодређено вријеме уз заштићену најамнину (чл. 31. ст. 1. ЗНС). Таква дужност односно право на заштићену најамнину ускраћено је најмопримцу који је у дијелу стана обављао пословну дјелатност (чл. 31. ст. 2. ЗНС).

Суштина конвенцијског одређења појма дома је у тому што се процјењује с обзиром на конкретан случај уважавајући околности које га карактеризирају и при тому проматра у фактичном, а не правном значењу. Што то значи објаснила је Омејец и рекла да Суд појам дома процјењује с обзиром на постојање тзв. dostatне и трајне везе појединца с простором чију заштиту тражи.<sup>17</sup>

При тому, али и иначе када тумачи Конвенцију и њоме зајамчена права, Еуропски суд служи се тзв. начелима тумачења која је створио кроз своју праксу. У вези одређења појма дома и опћенито заштите права на поштовање дома, Суд се концентрирао на слиједећа начела: начело аутономног тумачења, начело слободне процјене и начело учинковитости. Њихова примјена приликом тумачења и заштите конвенцијских права, а овдје права на

---

*против Хрватске*, захтјев бр. 48833/07, пресуда од 21. липња 2011, ECLI:CE:ECHR:2011:0621JUD004883307, и др.

<sup>15</sup> Суд је такво стајалиште заузео у предмету *Khouri Zahi против Хрватске* (захтјев бр. 24546/09, одлука о недопуштености од 18. ожујка 2014, ECLI:CE:ECHR:2014:0318DEC002454609) у којем је § 54. казао: „У погледу самог подносиоца захтјева, Суд понавља да је досљедно пресуђивао како тумачење ријечи „дом,“ који укључује одређене обртничке или пословне просторе, треба бити у складу с битним циљем и сврхом чл. 8, и то заштитом појединаца од арбитрарног мијешања јавних тијела (види, између бројних других извора, предмет *Niemietz против Њемачке*, 16. просинца 1992, § 31, Серија А бр. 251-Б; и предмет *Hartung против Француске* (одлука), 10231/07, 3. студенога 2009). Суд стога прихвата да стан о којем је ријеч и у којем је подносилац живио до 2005. године, а након тога у њему обављао своју пословну дјелатност, представља његов „дом“ у смислу чл. 8. Конвенције.“ Цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

<sup>16</sup> Чл. 30. ЗНС.

<sup>17</sup> Омејец, Ј., *Конвенција за заштиту људских права и темељних слобода у пракси Еуропског суда за људска права, Страсбуришки acquis*, Загреб, 2013, стр. 936.

поштовање дома, за исход има:<sup>18</sup> да је конвенцијским појмовима дано самостално значење које не овиси о оному из националних законодавстава (начело аутономног тумачења); да Суд, премда препушта државама одређену дискрецију (слободу процјене), не даје јасне критерије за њезино кориштење што „замагљује“ њихове конвенцијске обвезе (начело слободне процјене) те, да према државама постоје двоструки захтјеви: да ускладе понашање са захтјевима из Конвенције као и да подузимају мјере ради заштите конвенцијских права (начело учинковитости).

### **2.1.3. Права и обвезе страна из уговора о најму стана**

#### **2.1.3.1. Право најмодавца да откаже уговор о најму у контексту заштите права на поштовање дома**

##### **2.1.3.1.1. Опћенито**

У правилу, захтјеви који се тичу заштите права на поштовање дома пред Еуропски суд долазе поводом најгрубљих интервенција у то право: иселења подносиоца захтјева из њихових домова. Различите случајеве могуће је подијелити у двије групе. У прву групу улазе случајеви иселења када су власници некретнина захтијевали њихово враћање и предају од особа (подносиоца захтјева) који су у њима становали без правне основе (било да ју нису имали или јер је, у међувремену, отпала), тзв. виндикацијски захтјеви.<sup>19</sup> У другу групу улазе случајеви када се иселење из некретнине проводило због тога да се преда купцу који ју је купио у овршном поступку, па су подносиоци захтјева појављивали у улози овршеника (ранијих власника).<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Видјети анализу која је учињена у: Михелчић, Г., Marochini, М., *Виндикација*, стр. 170. до 174. Marochini Зрински, М., Михелчић, Г., *E-learning*, у дијелу II. 3. Основне ознаке о кључним начелима за тумачење чл. 8. Конвенције с обзиром на заштиту права на дом, и тамо наведену литературу и праксу Суда.

<sup>19</sup> Видјети: Михелчић, Г., Marochini, М., *Виндикација*, стр. 178. *et seq.*, посебно дио 4.2.1. Marochini Зрински, М., Михелчић, Г., *E-learning*, у дијелу 6. Структура конвенцијских приговора с наслова права на поштовање дома, 6.1.1. Појавни облици односно структурираност конвенцијских приговора с наслова права на поштовање дома, и тамо наведену литературу и праксу Суда.

<sup>20</sup> Видјети: Михелчић, Г., Marochini, М., *Виндикација*, стр. 181. *et seq.*, посебно дио 4.2.2. Marochini Зрински, М., Михелчић, Г., *E-learning*, у дијелу 6. Структура конвенцијских приговора с наслова права на поштовање дома, 6.1.1. Појавни облици односно структурираност конвенцијских приговора с наслова права на поштовање дома, и тамо наведену литературу и праксу Суда. Видјети још и одлуке поводом захтјева овршеника чије су некретнине продане ради присилног намирења хипотекарних и фидуцијарних тражбина: *Владимир Терлевић против Хрватске*, захтјев бр. 33320/15, одлука о недопуштености од 22. студеног 2016., ECLI:CE:ECHR:2016:1122DEC003332015, *Никола Фрлан против Хрватске*, Захтјев бр. 2545/14, одлука од 20. рујна 2016, ECLI:CE:ECHR:2016:0920DEC000254514; *Љубица Лалић против Хрватске*,

С обзиром на уговор о најму стана и заштиту конвенцијских права, првој скупини случајева припадали би они када су најмодавци као власници стана тражили предају изнајмљених станова које им најмопримци нису хтјели вратити иако је уговор о најму стана престао. Престанак уговора о најму стана регулирају чл. 19. до 23. ЗНС, а међу њима се налазе и правила о престанку уговора о најму стана „иницијативом“ најмодавца. Најмодавац може отказати уговор о најму стана у више случајева, нпр. ако се најмопримац или други корисници стана њиме користе супротно Закону и уговору о најму (чл. 19. ст. 1. ЗНС). Ту би особито долазили у обзир случајеви: ако најмопримац не плати у уговореном року најамнину и друге уговорене трошкове у свези са становањем; ако стан или дио стана даје у поднајам, без допуштења најмодавца; ако он или други корисници стана ометају друге најмопримце или кориснике зграде у мирном кориштењу станом или пословним простором; ако се станом користи особа која није наведена у уговору о најму дуље од 30 дана без допуштења најмодавца, осим ради ли се о брачном другу, потомку, родитељу, особи коју је најмопримац дужан уздржавати или о особи која му пружа нужну његу и помоћ док та потреба траје те ако се не користе станом за становање, већ за друге намјене. Такођер, најмодавац уговор о најму стана може раскинути из разлога „на страни“ најмопримца тј. због његова недопуштеног поступања (чл. 20. ст. 1. ЗНС), нпр ако: најмопримац или други корисници заједничким просторијама, уређајима и дијеловима зграде својом кривњом наносе штету коју у року од 30 дана нису отклонили те ако најмопримац преиначује стан, заједничке просторије и уређаје зграде без претходне писмене сугласности најмодавца. Осим ових разлога, постоји случај када је најмодавац овлаштен отказати уговор о најму стана на неодређено вријеме, а да се разлози за отказ (раскид уговора о најму стана) не могу „убројити у кривњу“ најмопримцу. Ради се о случају из чл. 21. ст. 1. ЗНС који допушта најмодавцу који се сам намјерава уселити у стан или у њега уселити своје потомке, родитеље или особе које је према посебним прописима дужан уздржавати, отказати уговор о најму. Наша национална правила овлашћују најмодавца да, престане ли уговор о најму из неког од ових разлога, а најмопримац не исели из стана у отказном року, поднесе надлежном суду тужбу за иселење (чл. 22. ст. 4. ЗНС). Такав је поступак хитан (чл. 22. ст. 4. ЗНС).

У вези најмодавчеве овласти на отказ уговора о најму стана (као начину престанка уговора о најму) треба подсјети на ранији чл. 39. ЗНС који је у међувремену укинут.<sup>21</sup> Њиме се могућност отказа уговора о најму заштићеном најмопримцу (који је имао право на сталну социјалну помоћ или више од 60

---

Захтјев бр. 63081/14, одлука од 20. рујна 2016., ECLI:CE:ECHR:2016:0920 DEC006308114.

<sup>21</sup> Одлука и рјешење Уставног суда Републике Хрватске, даље у тексту: УС, бр. У-І-762/1996, и др. од 31. ожујка 1998, НН, бр. 48/98.



година), а темељем чл. 19. ст. 1. под. 1. ЗНС,<sup>22</sup> предвиђала само под увјетом да му јединица локалне самоуправе (Град Загреб) осигурају други одговарајући стан с правом плаћања заштићене најамнине коју је у стању подмирити. Разлози укидању ове одредбе били су сљедећи: што могућност отказа овиси о вољи јединица локалне самоуправе (Града Загреба); што се (не)могућност отказа због плаћања најамнине непримјерено веже уз године живота (60 година); што је одредба недоречена и необвезујућа за јединицу локалне самоуправе (Град Загреб) те, због свега наведенога, што није у складу с начелом владавине права и уставним правом једнакости свих пред законом те, дјеломично, на непримјерен начин промиче идеју социјалне правде.

Према (садашњем) уређењу отказа уговора о најму стана заштићеном најмопримцу најприје треба уочити да ЗНС разликује двије категорије најмодаваца који имају различита овлашћења поводом отказа. Ради се о најмодавцима из уговора о најму стана са заштићеним најмопримцима (и њиховим правним сљедницима) који су откупили стан према одредбама Закона о продаји станова на којима постоји станарско право<sup>23</sup> те „обичним“ најмодавцима који то нису. Ови други, тј. обични најмодавци могу отказати уговор о најму стана заштићеном најмопримцу (осим због отказних разлога из чл. 19. ЗНС) и у случају из чл. 21. ст. 1. ЗНС.<sup>24</sup> Тј., ако сами немају ријешено стамбено питање и имају право на сталну социјалну помоћ или више од 60 година (чл. 40. ст. 1. ЗНС). Прва категорија најмодаваца то није овлаштена (чл. 40. ст. 5. ЗНС). Откаже ли најмодавац уговор о најму стана заштићеном најмопримцу јединица локалне самоуправе (Град Загреб) дужни су му осигурати други одговарајући стан с правима и обвезама заштићеног најмопримца (чл. 40. ст. 3. ЗНС). Та дужност не постоји има ли заштићени најмопримац у власништву уселиви одговарајући стан на подручју општине или града гдје се налази стан у којем станује (чл. 40. ст. 4. ЗНС). Одговарајућим станом сматра се онај у истој општини или граду величине једна соба по једној особи, с тим да њихов број не може бити већи од броја соба у стану из којег се исељава (чл. 41. ЗНС).

#### ***2.1.3.1.2. Посебно о примјени начела учинковитости и теста размјерности у пракси Суда***

Када говоримо о обвезама које су „наметнуте“ државама уговорницама Конвенцијом односно праксом Суда, треба имати у виду да се може радити о негативним и позитивним обвезама. Омејец, такођер, анализирајући праксу

---

<sup>22</sup> Ријеч је о отказном разлогу који се остваривао ако најмопримац не би платио у уговореном року најамнину и друге уговорене трошкове у свези са становањем.

<sup>23</sup> ЗНС позива се на измјене и допуне овог прописа закључно с онима које су објављене у НН, бр. 11/96.

<sup>24</sup> Ријеч је о отказном разлогу који постоји ако најмодавац у стан намјерава уселити сам или намјерава уселити своје потомке, родитеље или особе које према посебним прописима дужан уздржавати.

Европског суда, уочава да се обвезе држава уговорница дијеле на негативне и позитивне, и поврх, додаје да се позитивне обвезе могу проматрати с материјалног и поступовног (процесног) аспекта.<sup>25</sup> Закључује, такођер, да је темељни захтјев садржан у негативним обвезама држава уговорница у тому да се суздрже од било каквих мијешања, уплитања, задирања или насртаја у заштићена права појединаца која би била у супротности с чл. 8. ст. 2. Конвенције.<sup>26</sup>

С друге стране, суштина позитивних обвеза је у тому да се од држава уговорница тражи да успоставе одговарајући законодавни оквир који омогућује дјелотворну (учинковиту) заштиту права из чл. 8. Конвенције. У то спада дужност држава уговорница да примјерено регулирају свако, евентуално „мијешање“, а може бити укључена и дужност да подзму какве мјере ради осујећења кршења конвенцијских права (па, чак и регулирање односа између „приватних“ особа).<sup>27</sup>

Надаље, а што је посебно важно споменути, Европски суд у низу случајева у којима се бави повредом права на поштовање дома проводи тзв. тест размјерности.<sup>28</sup> Најједноставније речено, Суд најприје поставља питање улази ли захтјев подносиоца у досег заштићеног права на поштовање дома из чл. 8. ст. 1. Конвенције, па нађе ли да је тако (у правилу, долази до таквог закључка), просуђује је ли мијешање државе уговорнице у то право (односно у случају постојања позитивне обвезе - пропуштање државе) било у складу са захтјевима из чл. 8. ст. 2. ЕКЉП тј. сукладно закону и једном од легитимних циљева (који су у овој одредби таксативно наведени) те је ли било нужно у демократском друштву и размјерно наведеном циљу?

У предмету *Љубица Галовић против Хрватске* подносиоца је живјела (са сином и његовом супругом те њихове двоје дјеце) у стану из којег је власник (тужбом) тражио да се исели, а подносиоца (протутужбом) да се донесе пресуда која би замијенила уговор о најму са заштићеном најамником. Кључно је у поступцима који су завршили иселењем подносиоца било то што је њезин син био власником куће (површине од 120 м<sup>2</sup>), а његова супруга власница стана (74 м<sup>2</sup>), па успркос томе што сама подносиоца није имала у власништву одговарајући стан на подручју опћине или града гдје се налази стан

---

<sup>25</sup> Видјети: Marochini Зрински, М., Михелчић, Г., у дијелу 4. Негативне и позитивне обвезе држава странака с аспекта чл. 8. Конвенције и заштите права на поштовање дома, и тамо наведену литературу и праксу Суда.

<sup>26</sup> Омејец, Ј., *нав. дјело*, стр. 944.

<sup>27</sup> *Исто*.

<sup>28</sup> Тест размјерности проводи се код тзв. квалифицираних права (као што је право на дом те остала права зајамчена чл. 8, те чл. 9, 10, 11. и чл. 1. Протокола 1. односно она права гдје је допуштено ограничење права прописано већ самим чланком Конвенције.) Видјети: Михелчић, Г., Marochini, М., *Виндикација*, стр. 170. *et seq.*, Marochini Зрински, М., Михелчић, Г., у дијелу 5. Примјена теста размјерности/нужности у демократском друштву у свјетлу поштовања права на дом, и тамо наведену литературу и праксу Суда.

у којему станује, такав су стан имали чланови њеног обитељског домаћинства. Подносиатељица је приговарала да су јој налогом за иселење из стана домаћи судови повриједили право на поштовање дома.

Тест размјерности проведен је овако: У одговору на питање је ли дошло до мијешања у подносиатељичино право на поштовање дома, Суд је сматрао да јест, будући да је подносиатељици наложено иселење из дотичног стана (§ 56).<sup>29</sup> Оцјењујући је ли мијешање било оправдано<sup>30</sup> тј. је ли било у складу с законом,<sup>31</sup> је ли имало легитиман циљ<sup>32</sup> и је ли било нужно у демократском друштву и размјерно,<sup>33</sup> Суд је нашао да јест. Што је, с обзиром на прва два

---

<sup>29</sup> У § 56. казано је: „Неспорно је међу странкама да пресуда (...) којом је подносиатељици наложено иселење из дотичног стана (...) представља мијешање у њезино право на поштовање њезиног дома зајамчено чл. 8. ст. 1. Конвенције. Суд, узимајући у обзир своју судску праксу (види на примјер предмете *Трифунувић против Хрватске* (одл., бр. 34162/06, 6. студеног 2008. и *Паулић против Хрватске*, бр. 3572/06, ставци 35-38, 22. листопада 2009), не види разлога пресудити другачије.“ Цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

<sup>30</sup> Суд каже да: „Када мора испитати је ли мијешање било оправдано, заправо, треба одговорити на питања: је ли било у складу са законом, је ли имало легитиман циљ и је ли било потребно у демократском друштву (види предмет *Gillow против Уједињеног Краљевства*, 24. студеног 1986, ст. 48, Серија А бр. 109),“ *Љубица Галовић против Хрватске*, § 57.

<sup>31</sup> Одговор на питање је ли мијешање било у складу с законом и којим се критеријима приликом одговора на ово питање води Суд је дао у §§ 58- 62. и навео: „Кад испитује је ли мијешање у подносиатељичино право на поштовање њезиног дома било оправдано (...) Суд прво треба утврдити може ли се сматрати законитим у сврху чл. 8. ст. 2. Конвенције, с обзиром на то да одлука темељем које се оно догодило мора бити у складу с мјеродавним домаћим правом (види предмет *Weber and Saravia против Њемачке* (одл., бр. 54934/00, ст. 90, ЕCHR 2006-XI). С тим у вези Суд понавља да задаћу тумачења и примјене домаћега права имају прије свега националне власти, и то судови. Стога је „право“ акт који је донесен и који је на снази онако како га тумаче надлежни судови (види предмет *Weber и Saravia, нав. цит.*). Иако би Суд у овој ствари требао искористити своју овласт преиспитивања, јер непоступање у складу с домаћим правом за собом повлачи повреду чл. 8, на обухват његове задаће примјењују се ограничења садржана у супсидијарној нарави Конвенције, те он не може доводити у питање начин на који су домаћи судови тумачили и примијенили национално право, осим у случајевима очигледног непоштовања или произвољности (види предмете *Горанова-Караенева против Бугарске*, бр. 12739/05, ст. 46, 8. ожујка 2011. и *Weber и Saravia, нав. цит.*).“ Цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

<sup>32</sup> На питање је ли мијешање имало легитиман циљ Суд је одговорио у § 63. и казао: „Суд надаље сматра да је мијешање о којему је ријеч имало легитиман циљ заштите права других особа, посебно права најмодавца као власника стана.“ Цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

<sup>33</sup> Коначно, одговор на питање је ли мијешање било нужно у демократском друштву и којим се критеријима приликом одговора на ово питање води Суд је дао у §§ 64-65. и навео: „Суд понавља како ће се мијешање сматрати „нужним у демократском друштву“

питања, релативно често, но занимљиво је како је утврдио и да је мијешање било размјерно циљу који се желио остварити те нужно у демократском друштву. Чињенице које су оправдале такав закључак „лежале“ су у томе што су сви домаћи судови „вагали“ подносиољичине интересе с обзиром на интересе власника стана и утврдили како њезин син и снаха (који живи у дотичном стану) имају кућу од 120 м<sup>2</sup> односно стан од 74 м<sup>2</sup> те да могу пуно лакше задовољити њезине и своје стамбене потребе неголи што власник стана може задовољити своје стамбене потребе и своја два одрасла сина с којима живи у стану од 65,82 м<sup>2</sup> заједно са супругом.

### **2.1.3.2. Право заштићеног најмопримца на откуп стана у контексту заштите права на поштовање дома**

Обвезе и права најмопримаца из уговора о најму стана уређују одредбе чл. 14.-18. ЗНС. У тим правилима предвиђена је, примјерице дужност најмопримца стан користити тако да га чува од оштећења и да обавијести најмодавца о нужним поправцима; забрана најмопримцу вршења каквих преинака без претходне писане сугласности најмодавца (чл. 14. ЗНС); дужност најмопримца да након престанка најма преда стан у стању у којем га је запримио (чл. 17. ЗНС) и сл. Најмопримац одговара према опћим правилима за накнаду штету коју он или корисници стана проузроче (чл. 15. ст. 1. ЗНС). Наравно да је темељна дужност најмопримца да плаћа најамнину и најмодавац, за дужну најамнину и евентуалну накнаду штете коју би проузрочио најмопримац (или особе за које одговара), има законско заложно право на најмопримчевим (унесеним и другим) покретнинама које могу бити предмет оврхе као и таквим покретнинама чланова његова обитељског домаћинства који с њим солидарно одговарају (чл. 15. ст. 2. и 3. ЗНС).

И заштићени најмопримац има ова права и обвезе, но, његов је положај специфичнији.<sup>34</sup> Најважније право заштићеног најмопримца „конзумирано“ је могућношћу закључења уговора о најму у режиму заштићеног најмопримца. У супротном тј. ако власник стана у року од 3 мјесеца од примитка писаног захтјева најмопримца да склопи такав уговор исти није склопио или га је одбио склопити, најмопримац је био овлаштен судским путем (у хитном поступку) тражити доношење пресуде која ће замијенити уговор о најму (чл. 33. ст. 3. ЗНС). У времену до склапања уговора о најму или доношења одлуке

---

ако задовољава „неодгодиву друштвену потребу“ и, посебице, ако је размјерно с легитимним циљем који жели остварити. Док је на националним тијелима да обаве почетну процјену нужности, коначна је процјена јесу ли разлози наведени за мијешање релевантни и достатни на Суду, који ће оцијенити је ли мијешање сукладно захтјевима Конвенције (види предмет *Connors против Уједињеног Краљевства*, бр. 66746/01, ст. 81, 27. свибња 2004).“ Цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

<sup>34</sup> Видјети даље чл. 33. *et seq.* ЗНС.

(алтернативно: исељења) корисници су плаћали накнаду у висини дотадашње станарине и она је сматрана предујмом најамнине те комуналну накнаду.<sup>35</sup>

Оно што заштићени најмопримац није (био) овлаштен односно што је могао само под увјетом да су постојале посебне претпоставке било је право откупити стан.<sup>36</sup> У корист таквог најмопримца, истина, установљено је законско право првокупа стана, па најмодавац који намјерава продати стан треба га најприје понудити на продају заштићеном најмопримцу (чл. 44. ст. 1. ЗНС). У супротном, прода ли најмодавац стан, а заштићеном најмопримцу не омогући да се користи својим правом првокупа, заштићени најмопримац може судским путем захтијевати поништење такве продаје како би се стан продао њему под истим увјетима (чл. 45. ст. 1. ЗНС).<sup>37</sup>

У више предмета у којима су незадовољни најмопримци с овог наслова (права на откуп стана односно лишења станарског права) тражили заштиту пред Еуропским судом позивајући се на повреду чл. 8. Конвенције и заштиту права на поштовање дома, таква има заштита није пружена. Примјерице, у предмету *Антун Крпић против Хрватске*<sup>38</sup> подносиатељ захтјева тражио је да му се додјели замјенски стан у режиму заштићеног најмопримца уз могућност да стан откупи, будући да је био исељен из зграде која је срушена, а понуђени је замјенски стан, као неадекватан, одбио. Еуропски је суд, позивајући се на став да чл. 8. Конвенције не признаје право на додјелу дома,<sup>39</sup> истакнуо како се интереси заштићени појмом дома у смислу чл. 8. ЕКЉП односе на мирно уживање постојећег пребивалишта. Стога је захтјев проглашен недопуштеним. У предмету *Сорић против Хрватске*<sup>40</sup> подносиатељ захтјева приговарао је, позивајући се, такођер, на чл. 8. Конвенције, да лишење станарског права представља повреду његовог права на поштовање дома и обитељског живота те да је дискриминиран немогућношћу да откупи стан. Проглашавајући захтјев

---

<sup>35</sup> Чл. 34. ЗНС.

<sup>36</sup> Ријеч је била о изнимки из чл. 48. ЗНС.

<sup>37</sup> Рок за подношење тужбе дефиниран је у субјективном и објективном смислу. Тужба због повреде права првокупа може се поднијети у року од 30 дана од дана када је заштићени најмопримац који има право првокупа сазнао за продају и увјете продаје, али не након истека шест мјесеци од дана извршног пријеноса у земљишним књигама (чл. 45. ст. 2. и 3. ЗНС).

<sup>38</sup> Одлука од 31. свибња 2016, захтјев бр. 75012/12, ECLI:CE:ECHR:2016:0531DEC007501212.

<sup>39</sup> У § 53. каже се: „У вези с тим, Суд прије свега понавља како се чл. 8. Конвенције уистину не признаје право на додјелу дома (види предмете *Чарман и Маркус*, оба претходно наведена, и *Ђукић против Босне и Херцеговине*, бр. 4543/09, одломак 40, 19. липња 2012). Интереси заштићени појмом „дома” у смислу чл. 8. односе се и на мирно уживање постојећег пребивалишта (види предмет *Ђукић, нав. цит*).“ Цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЉП.

<sup>40</sup> Одлука од 16. ожујка 2000., захтјев бр. 43447/98, ECLI:CE:ECHR:2000:0316DEC004344798

недопуштеним, Суд је нагласио како права зајамчена на темељу чл. 8. Конвенције не обухваћају право купити одређену имовину (дом) него да чл. 8. ЕКЈП само штити право особе да се поштује њезин садашњи дом. Једнако стајалиште изражено је и у предмету *Струњак и други против Хрватске*.<sup>41</sup>

## **2.2. Право на мирно уживање власништва (чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију)**

### **2.2.1. Опћенито**

Одредба чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију под називом „Заштита власништва“ одређује:<sup>42</sup> Свака физичка или правна особа има право на мирно уживање свога власништва. Нитко се не смије лишити свог власништва, осим у јавном интересу, и то само уз увјете предвиђене законом и опћим начелима међународнога права (ст. 1., чл. 1. Протокола бр. 1). Претходне одредбе, међутим, не умањују право државе да примијени законе које сматра потребнима да би уредила употребу власништва у складу с опћим интересом или за осигурање плаћања пореза или других доприноса или казни (ст. 2., чл. 1. Протокола бр. 1). Еуропски суд садржај цитиране одредбе тумачи тако да: „(...) чл. 1. Протокола бр. 1 садржи три различита правила: прво правило, наведено у првој реченици првог ставка, опћенито је нарави и артикулира начело мирног уживања власништва; друго правило, садржано у другој реченици првог ставка, обухваћа лишавање власништва и подвргава га одређеним увјетима; треће правило, наведено у другом ставку, препознаје да државе имају право, између осталог, контролирати употребу власништва у складу с опћим интересом. Ова три правила, међутим, нису различита у смислу да не би била повезана. Друго и треће правило односи се на посебне случајеве мијешања у право на мирно уживање власништва и стога се треба тумачити у свјетлу опћег начела проглашеног у првом правилу.“<sup>43</sup> Наведена три правила Омејец је детаљно

---

<sup>41</sup> Одлука од 5. листопада 2000, захтјев бр. 46934/99 ECLI:CE:ECHR:2000:1005DEC004693499

<sup>42</sup> За детаљније о праву на мирно уживање власништва видјети, примјерице Омејец, Ј., *нав. дјело*, стр. 952-1009, Гомиен, Д., *Еуропска конвенција о људским правима*, Задар, 2007, стр. 205-224, Гргић, А., Матага, З., Лонгар, М., Вилфан, А., *Право на имовину према Европској конвенцији о људским правима*, Приручник из области људских права бр. 10, Вијеће Европе, 2007, даље у тексту: Гргић *et alt.*, Маричић, Д., *Конвенција за заштиту људских права и темељних слобода*, Загреб, 2012, стр. 161-171, Harris, D. J., O'Boyle, M., Bates, E. P., Buckley, M., *Law of the European Convention on Human Rights*, OUP (5. изд.), 2014, стр. 862-903.

<sup>43</sup> *Сергеј Статилео против Хрватске*, захтјев бр. 12027/10, пресуда од 10. септембра 2014., ECLI:CE:ECHR:2014:0710JUD001202710, §116, цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП

објаснила<sup>44</sup> и навела да је прво од њих „опће и начелне нарави“ и користи се само онда када „се конкретна ситуација не може подвести ни под друго нити под треће правило власништва.“ Срж другог правила о одузимању власништва је губитак законитих права (овласти) власника. Међутим, при тому Суд не узима у обзир само је ли уистину дошло до одузимања власништва (извлаштења, национализације, експропријације или сл.) односно пријеноса власништва, већ испитујући чињенице у конкретном случају оцјењује је ли до тога (с обзиром на околности) дошло *де фацто*.<sup>45</sup> Треће правило односи се на контролу кориштења имовине односно на право државе да примјењује (и доноси) прописе (законе) које сматра потребнима како би уредила „упорабу“ власништва.

У односу на чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију постоји важна посебност коју треба нагласити, а тиче се носитеља конвенцијских права. Наиме, чл. 1. Протокола бр. 1. уз Конвенцију је једини конвенцијски чланак који изријеком наводи правне особе као носитеље (конвенцијског) права.

Државе уговорнице овлаштене су, а како произлази из саме одредбе чл. 1. Протокола бр. 1. уз Конвенцију, ограничити право на мирно уживање власништва које је њоме заштићено. У том смислу, приликом испитивања је ли дошло до повреде овог права, Еуропски суд користи тзв. судску технику испитивања „корак по корак“ која је врло слична оној којом се служи када процјењује је ли дошло до повреде права из чл. 8. Конвенције. Најприје проверава улази ли одређени предмет у дјелокруг чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију. Затим, оцјењује је ли дошло до мијешања у наведено право. Сматра ли да је дошло до мијешања, Суд утврђује које се од три наведена правила примјењује. Потом тражи одговоре на слиједећа питања: је ли мијешање слиједило легитимни циљ у јавном или опћем интересу те је ли њиме (мијешањем) наметнут прекомјерни појединачни терет појединцу односно је ли мијешање било размјерно циљу (је ли постигнута праведна равнотежа)?<sup>46</sup>

У случају заштите овог права од могућих повреда, слободна процјена коју уживају државе код ограничења права на мирно уживање власништва ширира је од оне која им се „признаје“ када је ријеч о заштити (повреди) права на поштовање дома. Зато је важно имати на уму да се допуштено ограничење права на мирно уживање власништва не смије „мијешати“ с (напријед спомињаним) тестом „нужности у демократском друштву.“ Такођер, појмови јавног односно опћег интереса наведени у ст. 1. и 2., чл. 1. Протокола бр. 1. уз Конвенцију, шири су од појма „нужности у демократском друштву.“<sup>47</sup>

Коначно, једнако као и већину конвенцијских права и појмова који су с њима у вези, и појам „власништва“ Еуропски суд тумачи аутономно. Тако,

---

<sup>44</sup> Видјети Омејец, Ј., *нав. дјело*, стр. 979-990.

<sup>45</sup> Гргић, А. и др., *нав. дјело*, стр. 10.

<sup>46</sup> *Исто*, стр. 990-1003.

<sup>47</sup> Омејец, Ј., *нав. дјело*, стр. 953.

Еуропски суд каже да: „(...) власништво може бити „постојеће власништво“ или „имовина“, укључујући потраживања у односу на која подносилац захтјева може тврдити да има барем „леgitимно очекивање“ (које мора бити конкретније нарави од саме наде) да ће бити остварена тј. да ће добити дјелотворно уживање права власништва (види, *inter alia*, предмете *Gratzinger and Gratzingerova v. the Czech Republic* (dec.) [GC], бр. 39794/98, ECHR 2002-VII, ст. 69. и *Kopecký v. Slovakia* [GC], бр. 44912/98, ст. 35, ECHR 2004-IX). Супротно томе, нада да ће бити признато власничко право које је било немогуће дјелотворно вршити након ступања на снагу Протокола бр. 1. у односу на дотичну државу не може се сматрати „власништвом“ у смислу чланка 1. Протокола бр. 1., као нити увјетни захтјев који пропадне као резултат неиспуњења законског увјета (види напријед цитирани предмет *Slivenko*, ст. 121).“<sup>48</sup>

Дакле, право на власништво не обухваћа право на стјецање власништва, већ обухваћа заштиту постојеће имовине (покретне и непокретне) а уз то, према Омејец, обухваћа и економске интересе везане уз пословање твртке; дионице и удјеле у тврткама; интелектуално власништво; потраживања и дугове; уговорна права: будуће приходе; легитимна очекивања те право на мировину и друга социјална права *ad personam*.<sup>49</sup>

Заштита права на мирно уживање власништва пред Еуропским се судом појавила и у вези уговора о најму стана са заштићеним најмопримцима и то у двије групе предмета. У првој групи предмета су предмете у којима су заштиту права на мирно уживање власништва тражили најмодавци (власници станова) који су са заштићеним најмопримцима закључили уговоре о најму стана (а међу њима и *Сергеј Статилео против Хрватске* из којег су цитирана три правила чл. 1. Протокола бр. 1). У другој групи предмета су предмете у којима су заштићени најмопримци (у вези с правима и обвезама из уговора о најму) тврдили да им је на различите начине, поред повреда права на поштовање дома из чл. 8. Конвенције, повријеђено и право с наслова права на мирно уживање власништва из чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију.

### **2.2.2. Заштита права на мирно уживање власништва од повреда проузрочених висином износа заштићене најамнине**

Један о важнијих предмета за питање заштите права на мирно уживање власништва најмодавца у режиму уговора о најму са заштићеним најмопримцима (и њиховом праву на плаћање заштићене најамнине) је предмет

---

<sup>48</sup> *Гаћеша против Хрватске*, захтјев бр. 43389/02, одлука о недопуштености од 1. травња 2008, ECLI:SE:ECHR:2006:0921DEC004338902, цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

<sup>49</sup> Омејец, Ј., *нав. дјело*, стр. 957.



*Hutten-Czapska против Пољске*.<sup>50</sup> У том предмету подносиатељица је била једна од многобројних најмодалаца у Пољској (њих сса 100 000) погођених рестриктивним суставом контроле најамнине који им је наметнуо бројна ограничења, а који је произашао из прописа донесених за ранијег режима. Међу таквим ограничењима било је оно које се односило на износ горње границе најамнине (толико ниске да најмодалцима није „покривала“ нити трошкове које су имали за одржавање стана).

У пресуди од 22. вељаче 2005. вијеће Суда закључило је да је дошло до кршења чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију. Повреда је (према његовој оцјени) наступила услијед системског нефункционирања националног законодавства којим је најмодалцима наметнуто (прекомјерно) ограничење повишења најамнине чиме су онемогућени у „постизању“ најамнине којом би се, у разумној мјери, могли накнадити трошкови одржавања. Велико вијеће (којем је на тражење подносиатељице предмет упућен на одлучивање) сложило се с (ранијом) оцјеном вијећа Суда о тому да су пољске власти наметнуле „неразмјеран и прекомјеран терет“ подносиатељици захтјева који није могуће оправдати било каквим легитимним интересом заједнице. Додатно, Велико вијеће је нашло и да се повреда подносиатељичиног права на мирно уживање власништва не тиче само висине најамнине, већ да се ради о „комбинираном учинку неправилних одредби о утврђивању најамнине и разних ограничења наметнутих најмодалцима гледе раскида уговора о најму, наметнутих законских и финансијских терета те изостанка било каквих правних средстава (начина) који омогућују да пребију или ублаже губитке настале у вези с одржавањем станова или да им их држава у оправданим случајевима субвенционира.“<sup>51</sup>

Посебно је важно у вези с овим предметом и одлукама које су у њему донесене упућивање на „системски проблем“ (и од стране вијећа Суда и од стране Великог вијећа) односно доношење тзв. пилот (огледне) пресуде.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> *Hutten-Czapska против Пољске*, захтјев бр. 35014/97, пресуда VV од 19. липња 2006, ECLI:CE:ECHR:2006:0619JUD003501497.

<sup>51</sup> *Hutten-Czapska против Пољске*, § 224.

<sup>52</sup> Темељна сврха поступка пилот (огледне) пресуде јест „потпцање одговорних држава да створе домаће правно средство за исправљање тзв. системских повреда (*systemic violations*) у домаћем правном суставу. Њиме се такођер настоји на дуље раздобље осигурати да жртве повреда Конвенције буду обештећене на националној разини јер тај поступак, сукладно начелу супсидијарности, може бити пуно бржи но онај који се проводи на међународној разини. Тиме би се истодобно растеретио и Еуропски суд. Поступак је замишљен као “облик судске управе“ (*form of judicial management*) који би требао бити флексибилан и прилагодљив новим околностима.“ Омејец, Ј., *нав. дјело*, стр. 332-333. *Hutten-Czapska* је друга пилот-пресуда донесена од стране Суда (прва је *Broniowski против Пољске*, захтјев бр. 31443/96, пресуда од 22. липња 2004., ECLI:CE:ECHR:2005:0928JUD003144396, гдје је такођер Суд нашао повреду чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију).

Доношење такве (пилот) пресуде омогућено је у складу с измјенама уведеним Протоколом бр. 14 уз Конвенцију и каснијим измјенама Пословника Суда.<sup>53</sup> У односу на пилот пресуду треба напоменути да се доноси у предметима када се ради о случајевима гдје се појединачна ситуација (подносиатеља захтјева) „протеже“ преко његових интереса (интереса самог подносиатеља) и тиче већег броја људи као могућих подносиатеља захтјева. Стога, иако је у тренутку доношења пресуде (у предмету *Hutten-Czapska против Пољске*), у тијек у био мањи број поступака (осамнаест сличних захтјева укључиво један поднесен од стране удруге која је окупљала сса 200 најмодаваца) сматрано је да би тај број могао бити знатно већи (убудуће) с обзиром што је „функционирање побијаног (стамбеног) законодавства потенцијално повлачило за собом штетне посљедице по право на мирно уживање власништва великог броја најмодаваца чији су станови (сса 600,000 или 5,2% укупног стамбеног фонда) били изнајмљени према програму контролиране најамнине.“<sup>54</sup>

Стога је Суд сматрао да пољска држава „(...) треба, прије свега, кроз одговарајуће правне и/или друге мјере осигурати у свом домаћем правном поретку механизам одржавања поштене равнотеже између интереса најмодаваца укључујући њихово право на остваривање добити из своје имовине и опћег интереса заједнице, укључујући и доступност довољно стамбеног простора за особе слабијег имовног стања, а у складу с начелима заштите права на мирно уживање власништва права на темељу Конвенције.“<sup>55</sup> Суд је препустио Пољској да пронађе најприкладнији начин за отклањање наведене повреде.

Као и код хрватских предмета о којима ће се наставно говорити те у нетом анализираном предмету *Hutten-Czapska против Пољске*, и у предмету *Bitto и др. против Словачке*<sup>56</sup> основни приговор подносиатеља (овдје се радило о њих 21) тицао се заштићених најамнина. Подносиатељи су тврдили како им је повријеђено право на мирно уживање власништва. Наиме, словачка иначица хрватског сустава станарског права односно заштићених најмопримаца појавила се у облику давања станова на кориштење заштићеним најмопримцима који су имали тзв. право трајног кориштења (*the right of lasting use*, касније названо тзв. право становања с контролираном најамнином, *tenancy*

---

<sup>53</sup> Тренутно је на снази Пословник Суда из 2016, а могућност доношења пилот (огледне) пресуде уведена је измјенама Пословника из 2011. У оба Пословника *Поступак доношења пилот пресуде* уређен је чл. 61. Пословника (иако је поступак доношења пилот пресуде почео користити већ 2004. године). Пословник Еуропског суда из 2016. доступан је на: <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/POSLOVNIK//HR%20POSLOVNIK%20ESLJP%20STUDENI%202016.pdf>

<sup>54</sup> *Hutten-Czapska против Пољске*, сажетак, цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП, стр. 4.

<sup>55</sup> Исто.

<sup>56</sup> Захтјев бр. 30255/09, пресуда од 28. сижчња 2014., ECLI:CE:ECHR:2014:0128 JUD003025509.

*with regulated rent*). Највиши износ контролиране најамнине одређивала је држава. Унаточ сталним повећањима тај је износ био нижи од износа слободно уговорене најамнине. Такођер, према тврдњама подносиоца, власници станова (најмодавци) трпјели су штету и због тога што су трошкови одржавања изнајмљених станова били знатно виши од прописане најамнине. Надаље, ни на који начин нису могли иселити заштићене најмопримце (без накнаде) нити су могли стан пренијети у власништво трећима особама (изузев најмопримцу).

У пресуди донесеној у овом предмету Суд је најприје утврдио да сустав контролираних најамнина представља мијешање у право на мирно уживање власништва. Иако је оно (мијешање) било у складу с словачким националним законодавством и имало легитиман циљ (заштиту социјалне политике у подручју стамбеног збрињавања), Суд је утврдио да није размјерно. Наиме, приликом оцјењивања размјерности мијешања у право власништва процијењено је да је власницима станова наметнут прекомјеран терет и наглашено како терет претворбе и реформе (стамбених питања и стамбеног збрињавања) не може бити наметнут искључиво једној друштвеној скупуни неовисно о важности јавног интереса који се штити.<sup>57</sup> Из тих разлога утврђена је повреда чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију.

Суд је, такођер, утврдио да је у питању суставна повреда Конвенције и њоме заштићених права, а као резултат постојећег словачког националног законодавства и праксе. Примијетио је да је националним прописом, додуше, превиђено поступно „изједначавање“ висина контролиране најамнине и слободно уговорене најамнине закључно с 2016., међутим, да су те мјере усмјерене само на отклањање учинака сустава контролиране најамнине почевши од 2017, али да њима није предвиђена сатисфакција за ситуацију која је постојала прије неголи су усвојене. Стога је, као мјеру за извршење пресуде, одређено да је Словачка дужна подузети даљње мјере у циљу постизања усклађености са захтјевима из чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију као и увести одговарајуће правно средство које би омогућило да се накнади проузрочена штета и пружи стварна и учинковита задовољштина за утврђену повреду (и то чим прије).<sup>58</sup>

Од предмета против Републике Хрватске пред Еуропским судом прије свега треба навести већ спомињани предмет *Сергеј Статилео против Хрватске*. У њему је подносиоца захтјева (власник стана, најмодавац) одбио склопити уговор о најму и уговорити заштићену најамнину, па је „(не)заштићени“ најмопримац тужбом тражио доношење пресуде која би замијенила такав уговор. Подносиоца је, пак, тражио да суд донесе пресуду којом би се „заштићени“ најмопримац иселио из стана тврдећи да се исти не може сматрати чланом домаћинства „у смислу чл. 9. ст. 4. Закона о стамбеним односима из 1974. или чл. 12. ст. 1. Закона о стамбеним односима из 1985.“

---

<sup>57</sup> *Bitto и др. против Словачке*, § 115.

<sup>58</sup> *Bitto и др. против Словачке*, §§ 133-135.

ради чега, посљедично, није могао стећи станарско право. Опћински суд пресудио је дјеломично у корист „заштићеног“ најмопримца и наложио подносиоцу захтјева да с њим склопи уговор о најму и уговори заштићену најамнину. Сматрао је, наиме, одговарајући на питање „о постојање станарског права“<sup>59</sup> (које је према Закону о најму станова било нужни предуслов за стјецање статуса заштићеног најмопримца) да прописи који су били на снази у то вријеме (Закон о стамбеним односима из 1962.), нису дефинирали тко се сматра чланом домаћинства носитеља станарског права.“ Стога, будући да је „заштићени“ најмопримац био штићеник предника и с њим живио у стану да се може сматрати чланом домаћинства након сродникова иселења те од њега „пренијети“ станарско право и постати носитељем истог. Као посљедица тога, „ступањем на снагу Закона о најму станова из 1996. „заштићени“ најмопримац је као носитељ станарског права постао заштићеним најмопримцем по сили закона и овлаштен с подносиоцем захтјева склопити уговор о најму и уговорити заштићену најамнину.“ Такођер, пресудио је како у уговору о најму може бити наведен син заштићеног најмопримца као члан његовог домаћинства, али не и снаха и унук, будући да су исти у стан уселили након ступања на снагу Закона када се више није могао стећи статус заштићеног најмопримца. Жупанијски суд одбио је жалбу подносиоца захтјева и потврдио првоступањску пресуду која је тиме постала правоћна. Подносиоц захтјева поднио је и уставну тужбу наводећи да је дошло до повреде његових права на једнакост пред законом и поштени поступак као и права на мирно уживање власништва. Уставни суд је одбио уставну тужбу подносиоца захтјева.

Еуропски суд, одлучујући о повреди права на мирно уживање власништва, „тестирао“ је конкретни случај тражећи одговоре кроз двије фазе. У првој је одговорио на питање је ли дошло до мијешања у право подносиоца на мирно уживање његова власништва и нашао да јест.<sup>60</sup> Након тога, провјеравао је је ли мијешање било оправдано. Одговор на ово питање захтијевало је одговорити на слиједећа питања: је ли мијешање било предвиђено законом, је ли било у складу с опћим интересом те је ли било размјерно.

На питање може ли се мијешање сматрати законитим у сврху чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију Еуропски суд одговорио је потврдно.<sup>61</sup> Такођер,

---

<sup>59</sup> Радило се о томе је ли „заштићени“ најмодавац постао носитељем станарског права након што се предник (сродник) иселио 1973.

<sup>60</sup> Одговарајући на ово питање Суд је нашао да је „(...) неспорно дошло до мијешања у власничка права подносиоца, будући да заштићени најам за посљедицу има низ ограничења која онемогућавају најмодавце у остваривању права на кориштење њихове имовине. (...) Ипак, најмодавци нису лишени свога власништва, настављају примати најамнину и могу продати своје станове, иако подложно увјетима најма.“ *Сергеј Статилео против Хрватске*, §116, цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

<sup>61</sup> Казао је да је „(...) задаћа Суда провјерити могу ли се ограничења подносиоцевог

сматрао је да је мијешање било у складу с опћим интересом.<sup>62</sup> Међутим, ипак је наступила повреда подносиоцева права на мирно уживање власништва из чл. 1. Протокола 1 уз Конвенцију тиме што мијешање није било размјерно. Истакнути су слиједећи релевантни тренуци односно како: „ (...) Суд мора посебице испитати постиже ли се мијешањем у право на мирно уживање власништва пријеко потребна праведна равнотежа између захтјева опћег јавног интереса и захтјева заштите темељних права појединаца, те намеће ли подносиоцу неразмјеран и претјерани терет (...) најмодавци заправо имају незнатан или никакав утјецај на избор најмопримца или битне састојке таквог уговора (...) То се односи, не само на трајање уговора, већ и на увјете његова отказа. Не само да ти најмодавци не могу ући у посјед својих станова само на темељу њихове жеље да их користе на други начин (...) већ је значајно ограничено и њихово право на отказ најма на основу властите потребе за смјештајем или такве потребе његових сродника, или ради тога јер најмопримац има у власништву алтернативни смјештај и због тога не треба заштиту од отказа најма (...) најмодавац, који се намјерава преселити у стан или у њега уселити своју дјецу, родитеље или особе у односу на које има законску обвезу уздржавања, има право отказати уговор о најму стана са заштићеним најмопримцем само ако (а) најмодавац нема други смјештај за себе или за своју обитељ те има право на сталну социјалну помоћ или је старији од шездесет година; или (б) ако најмопримац има у власништву одговарајући уселиви стан на подручју опћине или града гдје се налази стан у којем станује (...) Као последица тога, сустав заштићеног најма нема одговарајућа процесна јамства у циљу постизања равнотеже између интереса заштићених најмопримаца и оних најмодаваца (...) Међутим, чак и уз претпоставку да подносиоц захтјева, поред заједничке причуве, није требао сносити друге трошкове за свој стан те да није плаћао порез на доходак на износ најамнине који је имао право добивати, Суд не може друго него примијетити да су износи о којима је ријеч, а крећу се од нула до отприлике десет еура мјесечно (...), изузетно ниски и тешко се могу сматрати правичном накнадом за кориштење подносиоцевог стана (...). Суд је такођер изненадила одредба којом је висина заштићене најамнине у потпуности учињена овисном о приходима чланова домаћинства најмопримца, док висина прихода најмодавца уопће није узета као

---

права власништва на стану, која су својствена уговору о најму којим се уговара заштићена најамнина (...) сматрати оправданима темељем чланка 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију (...). Суд примјећује да је правна основа за то мијешање био Закон о најму станова (...) и Уредба о увјетима и мјерилима за утврђивање заштићене најамнине (...).“ *Сергеј Статилео против Хрватске*, §§119-121, цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

<sup>62</sup> „(...) Прописи примијењени у овом предмету тежили циљу који је у опћем интересу, и то друштвеној заштити станара, те да тиме за циљ имају промицање господарске добробити државе и заштиту права других.“ *Сергеј Статилео против Хрватске*, §§122, цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

релевантна. Иако је Суд, много пута навео да у подручјима као што је становање државе нужно имају широку слободу процјене, не само у погледу постојања проблема мјера осигурања контроле појединачног власништва који је у јавном интересу, већ и у погледу избора мјера и њихове provedбе (...) ова слобода процјене, без обзира како значајна била, није неограничена и њезина provedба, чак и у контексту најсложеније реформе државе, не може довести до последица које су противне стандардима Конвенције (...) Суд не проналази захтјеве опћег интереса који би могли оправдати тако свеобухватна ограничења подносиоцима власничких права и налази да у конкретном предмету није постојала праведна расподела социјалног и финансијског терета који је настао као последица реформе у стамбеном сектору. Умјесто тога, на подносиоца захтјева као најмодавца стављен је неразмјеран и претјерани појединачни терет, будући да је морао сносити већину социјалних и финансијских трошкова стамбеног збрињавања заштићеног најмопримца.<sup>63</sup>

Још је један важан предмет у којем се расправљала анализирана проблематика, а ријеч је о предмету *Мирошевић-Анзуловић против Хрватске*.<sup>64</sup> У њему је Суд потврдио стајалишта наведена у предмету *Статилео*, на исти се и позвао те утврдио повреду чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију.

### **2.2.3. Заштита права на мирно уживање власништва од повреда везаних уз отказ (раскид) уговора о најму са заштићеним најмодавцем**

Раније је (у дијелу под 2.1.3.2) било ријечи о предметима у којима су незадовољни најмопримци сматрајући да им припада право на откуп стана односно да нису смјели бити лишени станарског права тражили заштиту тих права. Анализиран је дио њихових захтјева који су се тицали навода о повреди чл. 8. Конвенције и њиме заштићеног право на поштовање дома, но подносиоци захтјева сматрали су да је повријеђено и њихово право на мирно уживање власништва из чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију. Процењујући је ли дошло до повреде, у предмету *Антун Кршић против Хрватске*, Еуропски суд сматрао је захтјев у том дијелу недопуштеним, али због неисцрпљивања домаћих правних средстава.<sup>65</sup> И у предмету *Сорић против Хрватске*

---

<sup>63</sup> *Сергеј Статилео против Хрватске*, §§123-145, цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

<sup>64</sup> Захтјев бр. 25815/14, пресуда од 4. листопада 2016, ECLI:CE:ECHR:2016:1004JUD 002581514.

<sup>65</sup> „Суд поново указује на своје претходно наведене закључке темељем чл. 6. ст. 1. Конвенције (види претходне одломке 41. и 44) према којима подносиоци захтјева приликом подношења ревизије није испунио поступовне захтјеве домаћег права те тиме није правилно исцрпио домаћа правна средства. Слиједом наведеног произлази да је овај приговор недопуштен темељем чл. 35. ст. 1. Конвенције због неисцрпљивања домаћих правних средстава те стога мора бити одбачен сукладно чл. 35. ст. 4.

подносиатељ захтјева сматрао је да му је, осим повреде права на поштовање дома из чл. 8. Конвенције, повријеђено и право на мирно уживање власништва из чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију. У својој оцјени, Еуропски суд је одбивши дио захтјева који се тичао повреде права на мирно уживање власништва као неоснован, казао: „Суд примјећује да у овом предмету подносиатељ захтјева није, нити је икад био власник дотичног стана. Његов је стални положај, у односу на стан, био положај најмопримца. Суд надаље примјећује да је подносиатељ захтјева био у посједу дотичног стана преко шездесет година, те да посјед није угрожен самим доношењем новог закона. Управо супротно, нови закон, као што се расправља напријед гледе наводне повреде чланка 8. Конвенције, снажно штити подносиатељев посјед стана. Гледе приговора подносиатеља захтјева да је лишен права купити стан у којем станује, Суд подсјећа како чланак 1. Протокола бр. 1. не јамчи право купити било које власништво, него само миран посјед постојећег власништва.“<sup>66</sup>

У предмету *Струњак и други против Хрватске*, иако, заправо, није одлучивао поводом приговора по повреди права из чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију, Суд је дао врло занимљиво стајалиште. Радило се о процјени јесу ли особе које су стекле својство заштићених најмопримаца (ради чега нису могле откупити стан) у дискриминирајућем положају спрам оних који су то право стекли у режиму станарског права (према чл. 14. Конвенције). Суд је казао: „Надаље, будући да подносиатељи захтјева станују у становима у приватном власништву, Суд примјећује да постоји легитимни интерес власника да им се заштити њихово власништво. Кад би особе у положају подносиатеља захтјева имале право купити станове у приватном власништву у којима станују, власници би били изложени принудној обвези продати своје станове. Супротно томе, особе које станују у становима у друштвеном власништву које имају право купити те станове, не угрожавају власничка права других особа, јер власништво тих станова није приватно. Разлика између ове двије скупине стога није дискриминирајућа, јер постоји објективно и разумно оправдање да се занијече то право бивших носитеља станарског права на становима у приватном власништву како би се заштитило право власника тих станова. Стога ова разлика у поступању не представља дискриминацију у смислу чланка 14. Конвенције“<sup>67</sup>

Сасвим друкчија ситуација постојала је, међутим, у неким другим предметима попут предмета *Српска православна црквена општина на Ријеци*

---

Конвенције.“ *Антун Крпић против Хрватске*, § 59, цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

<sup>66</sup> *Сорић против Хрватске*, стр. 5, цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

<sup>67</sup> *Струњак и други против Хрватске*, стр. 4-5, цит. према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП.

*против Хрватске*<sup>68</sup> у којем се, заправо, радило о „обрнутој“ ситуацији од оних у предметима *Сорић и Струњак*. Док је у тим предметима постојање повреде права на мирно уживање власништва Еуропски суд просуђивао с обзиром на наводе подносиоца који су били заштићени најмопримци и редом их отклонио дајући „превагу“ интересима власника, у овом је предмету одлучивао поводом захтјева власника стана (најмодавца). Иако му, истина, није занијекао интересе, ипак му није пружио заштиту сматрајући да није дошло до повреде права на мирно уживање власништва из чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију.

У наведеном предмету подносиоца захтјева била је власница стана у којем је становао заштићени најмопримац. Подносиоца је отказала уговор о најму стана намјеравајући у њега смјестити свог свећеника, но заштићени најмопримац одбио се иселити. Стога је подносиоца покренула поступак ради иселења заштићеног најмопримца тврдећи да јој је стан треба за властите потребе. Жупанијски суд, а касније и Уставни суд одбили су (односно одбацили) захтјев подносиоца наводећи да нису испуњене претпоставке из чл. 40. ЗНС,<sup>69</sup> будући да је подносиоца правна, а не физичка особа.<sup>70</sup> Подносиоца се обратила Еуропском суду и у свом захтјеву приговорила да јој је повријеђено право на мирно уживање власништва тиме што јој домаћи судови нису признали право на раскид уговора о најму стана. Одлучујући о наводима подносиоца Суд је нагласио како ограничење њезина права на раскид уговора о најму стана са заштићеним најмопримцем представља чин контроле кориштења власништва у смислу другог ставка чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију који омогућује државама уговорницама да надзиру упорабу имовине у складу с опћим интересом, извршавајући и уређујући законодавство у ту сврху, а то укључује разуман однос размјерности између употребљених средстава и циља који се жели остварити.<sup>71</sup>

Што се тиче захтјева законитости, Суд је нагласио како су одлуке домаћих судова биле у складу с националним правом те, премда ЗНС изријеком не искључују правне особе из режима раскида уговора о најму ради властитог кориштења, да је такав закључак могућ и да је потврђен по домаћим судовима. Надаље, Суд је као легитиман циљ прихватио социјалну заштиту најмопримца

<sup>68</sup> Захтјев бр. 38312/02, одлука од 18. сибња 2006. ECLI:CE:ECHR:2006:0518 DEC003831202.

<sup>69</sup> Видјети чл. 19. ЗНС. Усп. о чл. 40. ст. 1. ЗНС према којем најмодавац може отказати уговор о најму стана заштићеном најмопримцу ако у тај стан намјерава уселити сам или намјерава уселити своје потомке, родитеље или особе које је према посебним прописима дужан уздржавати.

<sup>70</sup> Опћински суд је донио исту одлуку, но темељио ју је на чињеници да дотични стан не треба подносиоци, него да би у њега смјестила свога свећеника. Суд је утврдио да свећеник може живјети у било којем другом стану, укључујући и у ономе којег је подносиоца захтјева нудила.

<sup>71</sup> *Српска православна општина на Ријеци против Хрватске*, према пријеводу текста одлуке на МСУЗРХЕСЈП стр. 4-5.



у контексту конвенцијом прописаних циљева: господарске добробити државе и заштите права других.

Коначно, очитујући се о размјерности мјере, Суд је узео у обзир широку слободу процјене коју имају државе и нашао да правне особе нису укључене у (ЗНС-ом) предвиђену изнимку када је најмодавцима допуштено раскинути уговор о најму стана. Слиједом тога, закључио је како одлуке домаћих судова у околностима овога предмета нису представљале мијешање у власничка права подносиоцима захтјева противно чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију. Из наведених разлога, Суд је прогласио захтјев недопуштеним.

### 3. Закључак

Правила којима је у хрватском праву уређен уговор о најму стана (примарно она из ЗНС-а, али и опћа правила) проматрана су пред Еуропским судом, у првом реду, у вези повреда два конвенцијска права: права на поштовање дома из чл. 8. Конвенције и права на мирно уживање власништва из чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију. У правилу, се радило о повредама заштићених права које су имале везе с положајем (правима и обвезама) заштићених најмопримаца и њихових најмодаваца (власника станова у којима су становали заштићени најмопримци) односно правилима којима су та права и обвезе уређена.

Када се проматрају предмети у којима су заштиту својих конвенцијских права тражили најмопримци, а с обзиром на критериј подјеле према врсти заштићеног права, може се говорити о предметима у којима је тражена заштита: права на поштовање дома из чл. 8. Конвенције односно права на мирно уживање власништва из чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију у „комбинацији“ с тим правом (с тим да су у неким случајевима подносиоци захтјева тврдили да су и дискриминирани у смислу чл. 14. Конвенције). Најчешће су заштићени најмопримци заштиту напријед наведених конвенцијских права тражили због иселења из станова у којем су до тада становали или због тога што није удовољено њиховим захтјевима за откуп стана.

Другу скупину предмета чине они у којима су подносиоци захтјева били власници станова (најмодавци) у којима су се налазили заштићени најмопримци. Они су, у правилу, тражили од Еуропског суда да заштити њихово (повријеђено) право на мирно уживање власништва из чл. 1. Протокола бр. 1 уз Конвенцију. Такви предмети (у којима су најмодавци тражили заштиту права на мирно уживање власништва) темељили су се на повредама због немогућности одређивања одговарајуће (заштићене) најамнине и немогућности усељења у стан у којем се налазио заштићени најмопримац.

Заједничко је свим овим предметима, и онима у којим је тражена заштита права на поштовање дома и онима у којима је тражена заштита права на мирно уживање власништва, то што је Еуропски суд, а сукладно начелу аутономног

тумачења конвенцијске појмове важне за заштиту (повреду) тих права тумачио аутономно. У том смислу треба имати у виду да се Суд према дому, чија се заштита остварује с наслова права на поштовање дома, односи друкчије неголи је то случај када је ријеч о некретности према њезину значењу у националном уређењу, па и када је она у нарави стан који је предмет уговора о најму. Појам дома Суд одређује имајући у виду фактично-функционални критериј и заштиту пружа просторима с којима подносиатељ захтјева остварује довољну везу (трајну и јаку). Једнако је и с појмом власништва које се не може гледати „очима“ националног законодавца, будући да се оно у конвенцијском смислу разумије као: „постојеће власништво“, „имовина“, потраживања у односу на која подносиатељ захтјева може тврдити да има барем легитимно очекивање,“ и сл.

Испитујући је ли дошло до повреда права на поштовање дома Еуропски суд проводи тест размјерности кроз који тражи одговоре на више питања: тиче ли се захтјев подносиатеља права на поштовање дома из чл. 8. ст. 1. Конвенције; је ли дошло до мијешања у то право односно је ли мијешање било у складу са законом и једим од легитимних циљева те је ли било нужно у демократском друштву и размјерно.

Својеврсно тестирање Еуропски суд проводи и када испитује је ли дошло до повреде права на мирно уживање власништва, али уз значајну разлику. Полazeћи од тога да чл. 1. Протокола бр. 1 садржи три различита правила, провођењем испитивања „корак по корак“ најприје утврђује улази ли одређени предмет у дјелокруг чл. 1. Протокола бр. 1. уз Конвенцију, затим је ли дошло до мијешања у то право, па ако јест које се од три правила примјењује. Даљње испитивање управљено је на тражење одговора о томе је ли мијешање слиједило легитимни циљ у јавном или опћем интересу, је ли њиме наметнут прекомјеран терет појединцу и је ли било размјерно циљу.

Значајна разлика у просудби је ли дошло до повреде права на мирно уживање власништва, успореди ли се с повредом права на поштовање дома (и оним што се за њу тражи), постоји у односу на слободну процјену коју државе уговорнице уживају поводом ограничења права на мирно уживање власништва. Она је у случају ограничења овог права знатно шира од оне која се „толерира“ код заштите права на поштовање дома. Стога, допуштено ограничење права на мирно уживање власништва не треба „мијешати“ с тестом нужности у демократском друштву који се проводи у случају испитивања је ли повријеђено ово друго право, будући да су појмови јавног односно опћег интереса шири од тог појма.

Коначно, одговарајући на питање о односу између ових права може се казати да Еуропски суд уважава институт заштићеног режима најма и посебности које из њега произлазе, примарно, пази на заштиту права на поштовање дома и пружа одговарајући ступањ заштите од повреда заштићеним најмопримцима. Међутим, када се расправља о повредама права на мирно уживање власништва и његовој заштити на страни најмодаваца (власника) станова Суд „пази“ на заштиту овог права и

настоји да се власници не онемогуће у остваривању својих права на мирно уживање власништва.

*Gabrijela Mihelčić, Ph.D., Associate Professor*  
*Maša Marochini Zrinski, Ph.D., Assistant Professor*  
*Faculty of Law, Univeristy in Rijeka*

## **IMPACT OF THE CONVENTION RIGHTS ON THE LEASE CONTRACT**

### ***Summary***

*In this paper the authors discuss the effect of the rights guaranteed under the European Convention on Human Rights and Fundamental Freedoms on the rights and obligations of parties to a lease contract, as well as on the termination of such a contract. The analysis of case law of the European Court of Human Rights concerning the right to respect for home and the right to protection of property is conducted, particularly regarding the lease contract relations. The authors first analyse the fundamental features of the right to respect for home, and then the features pertaining to the right to protection of property. Particular emphasis is given to the specific legal position of the specially protected lessees as a contractual party to the lease contract.*

**Key words:** *protected lessees, the right to respect for home, the right to protection of property.*

### **Литература**

- Буковац, М., Михелчић, Г., *Питање накнаде за учињена улагања и враћање даног код закупа пословног простора и најма стана*, Зборник: *Liber amicorum in honorem* Вилим Горенц, Ријека, 2014.
- Гомиен, Д., *Еуропска конвенција о људским правима*, Задар, 2007.
- Грић, А., Матага, З., Лонгар, М., Вилфан, А., *Право на имовину према Европској конвенцији о људским правима*, Приручник из области људских права бр. 10, Вијеће Европе, 2007.

- Маричић, Д., Конвенција за заштиту људских права и темељних слобода, Загреб, 2012.
- Михелчић, Г., Marochini, М., *Конекситет остварења виндикацијског захтјева на некретнини и тзв. права на поштовање дома*, Зборник Правног факултета у Ријеци, в. 35, бр.1/2014.
- Михелчић, Г., Marochini, М., *Реформа оврхе на некретнини у хрватском праву у свјетлу конвенцијског права*, Зборник: Актуалности грађанског и трговачког законодавства и правне праксе, Мостар, бр. 12/2014.
- Marochini, Зрински, М., Михелчић, Г., *Правосудна академија, E-learning*, Заштита права на поштовање дома у пракси Еуропског суда за људска права, сијечањ, 2017.
- Омејец, Ј., *Конвенција за заштиту људских права и темељних слобода у пракси Еуропског суда за људска права, Страсбуришки acquis*, Загреб, 2013.
- Harris, D. J., O'Boyle, M., Bates, E. P., Buckley, M., *Law of the European Convention on Human Rights*, OUP (5. изд.), 2014.

**Правни извори:**

- Еуропска конвенција за заштиту људских права и темељних слобода (ЕКЉП); Закон о потврђивању ЕКЉП и Протокола бр. 1, 4, 6, 7, 11 и 14 уз ЕКЉП, НН, МУ, бр. 18/97, 6/99 - прочишћени текст и 8/99, Протоколи бр. 12, 13 и 14, Закон о потврђивању Протокола бр. 12 уз ЕКЉП, Закон о потврђивању Протокола бр. 13 уз ЕКЉП, о укидању смртне казне у свим околностима, НН, МУ бр. 14/02 и Закон о потврђивању Протокола бр. 14 уз ЕКЉП, о измјени надзорног сустава Конвенције, НН, МУ бр. 1/06. Још: објаве о ступању на снагу Протокола бр. 12 уз ЕКЉП, НН, МУ, бр. 9/05, Протокола бр. 13 уз ЕКЉП, НН, МУ, бр. 13/03 и Протокола бр. 14 уз ЕКЉП, НН, МУ, бр. 2/10.
- Пословник Еуропског суда из 2016. (доступан на: <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/POSLOVNIK/HR%20POSLOVNIK%20ESLJP%20STUDENI%202016.pdf>)
- Закон о обвезним односима, НН, бр. 35/05, 41/08, 125/11 и 78/15
- Закон о најму станова, НН, бр. 91/96, 48/98, 66/98 и 22/06
- Судска пракса Еуропског суда:**
- Антун Крпић против Хрватске*, захтјев бр. 75012/12, одлука од 31. свибња 2016.
- Bitto и др. против Словачке*, захтјев бр. 30255/09, пресуда од 28. сијечња 2014.
- Драшко Будимир против Хрватске*, захтјев бр. 14303/11, одлука од 5. сијечња 2016.
- Гађеша против Хрватске*, захтјев бр. 43389/02, одлука од 1. травња 2008.
- Hutten-Czarska против Пољске*, захтјев бр. 35014/97, пресуда ВВ од 19. липња 2006.
- Khourji Zahі против Хрватске*, захтјев бр. 24546/09, одлука од 18. ожујка 2014.
- Љубица Галовић против Хрватске*, захтјев бр. 54388/09, одлука од 5. ожујка 2013.
- Љубица Лалић против Хрватске*, захтјев бр. 63081/14, одлука од 20. рујна 2016.
- Мирошевић-Анзуловић против Хрватске*, захтјев бр. 25815/14, пресуда од 4. листопада 2016.
- Никола Фрлан против Хрватске*, захтјев бр. 2545/14, одлука од 20. рујна 2016
- Орлић против Хрватске*, захтјев бр. 48833/07, пресуда од 21. липња 2011.
- Паулић против Хрватске*, захтјев бр. 3572/06, пресуда од 22. листопада 2009
- Прокоповицх против Русије*, захтјев бр. 58255/00, пресуда од 8. коловоза 2011.

Габријела Михелчић, Маша Marochini Зрински, Утјецај заштите  
"конвенцијских" права на уговор о најму стана (стр. 955-982)

---

*Сергеј Статилео против Хрватске*, захтјев бр. 12027/10, пресуда од 10. српња 2014.

*Сорић против Хрватске*, захтјев бр. 43447/98, одлука од 16. ожујка 2000.

*Српска православна црквена општина на Ријеци против Хрватске*, захтјев бр. 38312/02, одлука од 18. свибња 2006.

*Струњак против Хрватске*, захтјев бр. 46934/99, одлука од 5. листопада 2000.

*Владимир Терлевић против Хрватске*, захтјев бр. 33320/15, одлука од 22. студеног 2016.

**Судска пракса Уставног суда:**

У-I-762/1996, и др. од 31. ожујка 1998., НН, бр. 48/98