



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

PRVI ODDELEK

ZADEVA ARAMBAŠIN PROTI HRVAŠKI

(Vlogi št. 48981/17 in 49727/17)

OBSODBA

STRASBOURG

23. junij 2022

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

V primeru Arambašin 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. 48981/17 in 49727/17) proti Republiki Hrvaški, ki sta ju pri Sodišču na podlagi 34. člena Konvencije o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin (v nadaljevanju: Konvencija) vložili pritožniki, navedeni v priloženem tabelo, ("pritožniki"), na tam naveden datum;

odločitev, da se o vlogah obvesti hrvaško vlado ("vlada"), ki jo zastopa njihova zastopnica, ga. Š. Stažnik;

odločitev francoske in nizozemske vlade, da ne bosta uporabili svoje pravice do intervencije v postopku (prvi odstavek 36. člena konvencije);

pripombe strank;

Po posvetovanju za zaprtimi vrati 31. maja 2022,

Izreče naslednjo sodbo, ki je bila sprejeta tistega dne:

PREDMET ZADEVE

1. Ta zadeva se nanaša na nezmožnost pritožnikov, da uporabljajo svoja stanovanja oz pobrati primerno najemnino od svojih najemnikov.

2. Pritožniki so zlasti solastniki dveh stanovanj v Splitu z površine 72 in 126,50 kvadratnih metrov, ki jih zasedajo zaščiteni najemniki (*zaščiteni najmoprimec*). Po zakonu o najemu stanovanj, ki je v veljavi od 5. novembra 1996, za take najemnike veljajo številni zaščitni ukrepi, kot so dolžnost najemodajalca, da sklene najemno pogodbo za nedoločen čas; plačilo varovane najemnine, katere višino določi vlada in je bistveno nižja od tržne najemnine; in boljše zaščito pred odpovedjo najema.

3. Leta 2009 sta pritožnika vložila civilno tožbo za izselitev zaščitenih najemnikov in članov njihovih gospodinjestev. Dne 18. 5. 2012 je bila njuna tožba zavrnjena s sodbo sodišča prve stopnje, ki jo je 10. 1. 2013 potrdilo s sodbo sodišča druge stopnje.

4. Pritožniki so vložili revizijo (*revizija*), toda Vrhovno sodišče jo je razglasilo za nedopustno *ratione valoris*, nakar so zoper odločitev vrhovnega sodišča vložili ustavno pritožbo.

5. Ustavno sodišče je 11. januarja 2017 razglasilo njun ustavna pritožba nedopustna ugotovitev, da zadeva ne odpira ustavnopravnega vprašanja.

6. Pred Sodiščem so se pritožniki pritožili na podlagi 1. člena Protokola št. 1 konvencije, da niso mogli uporabljati svojih stanovanj ali zaračunavati primerne najemnine.

OCENA SODIŠČA

I. ZDRUŽENJE VLOG

7. 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

A. Dopustnost

1. Status žrtve

8. Vlada je trdila, da pritožniki niso več žrtve očitana kršitev, ker so 4. 8. 2018 začele veljati spremembe in dopolnitve zakona o najemu stanovanj, ki so določale progresivno zvišanje varovane najemnine v obdobju petih let od 1. 9. 2018 dalje. Spremembe so nadalje določale, da od tega dne bi zavarovana najemnina in vse druge pravice zavarovanih najemnikov ugasnile. Če zaščiteni najemniki z lastnikom ne bi sklenili nove najemne pogodbe, bi bili dolžni stanovanja, ki jih zasedajo, izprazniti najkasneje do 1. septembra 2023. Po mnenju vlade je s temi spremembami vzpostavljen pravni okvir, ki je vzpostavil pravično ravnovesje med nasprotujočimi si interesi etažnih lastnikov in splošnim interesom zagotavljanja stanovanja zaščitenim najemnikom.

9. Sodišče ugotavlja, da je dne 14. septembra 2020 Ustavno sodišče te amandmaje razveljavil kot nezdružljive z ustavo. Še več, kljub postopnemu dvigu varovane najemnine v obdobju med 1. septembrom 2018 in 14. septembrom 2020, ko so veljale novele, je bila varovana najemnina, do katere so bili upravičeni prejeti pritožniki, še vedno bistveno nižja od tržne najemnine. Pritožniki lahko tako še vedno trdijo, da so žrtve domnevne kršitve. Ugovore vlade glede njihovega statusa žrtve je zato treba zavrniti.

2. Izčrpanje domačih pravnih sredstev in spoštovanje šestmesečnega roka

10. Vlada je nadalje trdila, da so se pritožniki pritožili neustrezno raven varovane najemnine prvič v svoji vlogi na Sodišču, torej ne da bi pred tem izčrpali domača pravna sredstva. Natančneje, tega vprašanja niso izpostavili v postopku deložacije (glej

odstavki 3–5 zgoraj) niti ni sprožil ločenega civilnega postopka za odškodnino proti državi, ki bi zahtevala razliko med varovano najemnino in tržno najemnino.

11. Poleg tega so pritožniki vložili očitno nedopustno pritožbo dne pravna vprašanja, namesto da bi vložil ustavno pritožbo neposredno zoper drugostopenjsko sodbo. To je pomenilo, da nista pravilno izčrpala domačih pravnih sredstev oziroma da je bila končna domača odločitev drugostopenjska sodba z dne 10. januarja 2013 in da je bila zato njuna tožba, vložena 5. julija 2017, vložena zunaj šestmesečnega roka.

12. V odgovor na podobne argumente v prejšnjih zadevah je Sodišče presodilo, da domnevne kršitve so izhajale iz same nacionalne zakonodaje in da pritožniki zato niso mogli učinkovito izpodbijati ravni varovane najemnine (glej *Statileo proti Hrvaški*, št. 12027/10, 96. in 165. odstavek, 10. julij 2014, in *Skelin-Hrvoj in Đuričić proti Hrvaški* [odbor], št. 23414/15 in 52161/15, §§ 50–53, 10. junij 2021).

13. Sodišče upošteva trditev vlade, da domači sodna praksa se je medtem razvila in da lahko najemodajalci zdaj zahtevajo odškodnino za razliko med zaščiteni najemnino in tržno najemnino pred civilnimi sodišči. Vendar ustrezen dokaz tega razvoja sodne prakse nista obe sodbi drugostopenjskih sodišč iz novembra 2017 in januarja 2018, na kateri se je Vlada oprla, temveč sodba Vrhovnega sodišča z dne 19. decembra 2018, na katero se je Vlada sklicevala v svojem revidiran akcijski načrt z dne 30. septembra 2021, predložen Odboru ministrov v postopku izvrševanja sodb v *Statileo*-skupina. To je tako, ker ni mogoče trditi, da je v dosedanji sodni praksi res prišlo do premika, dokler stališča nižjih sodišč ne potrdita še Vrhovno ali Ustavno sodišče.

14. Poleg tega v primerih, kot je ta, kjer zadevno pravno sredstvo rezultat razlage sodišč, običajno traja šest mesecev, da takšen razvoj sodne prakse pridobi zadostno stopnjo pravne varnosti, preden se lahko šteje, da je javnost dejansko seznanjena z domačo odločitvijo, ki je vzpostavila pravno sredstvo in se zadevnim osebam omogoči in zaveže, da jo uporabljajo (glej npr. *Kirinčić in drugi proti Hrvaški*, št. 31386/17, 115. odstavek, 30. julij 2020).

15. Ker so pritožniki vložili pritožbo pri Sodišču 5. julija 2017 in je sodna praksa, ki vzpostavlja odškodninsko pravno sredstvo, na katero se sklicuje vlada, pridobila zadostno stopnjo pravne varnosti šest mesecev po sodbi Vrhovnega sodišča z dne 19. decembra 2018 (glej 13. odstavek zgoraj), pritožniki od tega niso mogli imeti koristi.

16. Kar zadeva trditev, da bi pritožniki lahko sprožili to vprašanje neustrezne najemnine v postopku deložacije (glej 10. odstavek zgoraj), se je vlada sklicevala na sodbo Vrhovnega sodišča z dne 29. junija 2016 in

Odločba Ustavnega sodišča z dne 4. 10. 2017 kot primeri razvoja sodne prakse v tovrstnih postopkih.

17. Vendar pa je bila ta odločba Ustavnega sodišča sprejeta po st pritožniki so svojo vlogo vložili pri Sodišču 5. julija 2017.

18. Vrhovno sodišče je v svoji sodbi z dne 29. junija 2016 presodilo, da zaščiteni najemnik služila namenu socialne zaščite in da je zato nesprejemljivo, da najemnik, ki je lastnik vrednejše nepremičnine, izkorišča zaščiteni najem. V postopku deložacije, ki sta ga sprožila pritožnika, se je to vprašanje pojavilo le v zvezi z enim od zaščitenih najemnikov, za katerega sta pritožnika trdila, da ima v lasti počitniško hišo. Vendar pa so domača sodišča ugotovila, da najemnik ni lastnik te nepremičnine.

19. Sodišče se torej sklicuje na svoj sklep v prejšnjih zadevah (glej 12. odstavek zgoraj) in ugotavlja, da pritožniki v relevantnem času niso mogli učinkovito izpodbijati ravni zaščiteni najemnine pred domačimi organi.

20. Ugovori Vlade glede izčrpanja domačega pravna sredstva in neupoštevanje šestmesečnega roka je zato treba zavrniti.

21. Sodišče nadalje ugotavlja, da vloge niso očitne neutemeljena v smislu člena 35 § 3 (a) konvencije ali nedopustna iz katerega koli drugega razloga. Zato jih je treba razglasiti za dopustne.

B. Zasluge

22. Sodišče je že ugotovilo kršitev 1. člena Protokola št h konvenciji v zadevi, ki odpira podobna vprašanja kot obravnavana (glej *Statileo*, citirano zgoraj, §§ 116-45). Po preučitvi vsega gradiva, ki mu je bilo predloženo, Sodišče ni našlo nobenega dejstva ali argumenta, ki bi ga lahko prepričal, da bi sprejelo drugačno ugotovitev o vsebini teh pritožb.

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

UPORABA 41. ČLENA KONVENCIJE

I. ŠKODA

24. Vsak od pritožnikov je zahteval 413.943,15 evrov (EUR) v zvezi z premoženjsko škodo, ki je ustrezala razliki med mesečno varovano najemnino in mesečno tržno najemnino za njuna stanovanja v obdobju med 5. novembrom 1997 (datum začetka veljavnosti konvencije za Hrvaško) in koncem novembra 2019 (mesec, ko so vložili zahtevek za pravično zadoščenje). Nadalje sta zahtevala vsak po 61.768,50 EUR za prihodnjo premoženjsko škodo, ki bi jo utrpela

ohraniti do 31. avgusta 2023 (datum, ko bi pravica do varovane najemnine prenehala po razveljavljenih spremembah in dopolnitvah Zakona o najemu stanovanj, glej 8. odstavek zgoraj). Zahtevala sta tudi po 10.000 evrov za nepremoženjsko škodo.

25. Vlada je izpodbijala te trditve.

26. Sodišče meni, da čeprav so pritožniki morali imeti utrpeli premoženjsko škodo, jim ni mogoče priznati odškodnine za čas, preden so pridobili lastništvo na predmetnih stanovanjih.

27. Pritožniki so navedli, da so postali lastniki z darilno pogodbo o 21. 4. 2008. Vendar pa je po domači zakonodaji, ko je lastninska pravica pridobljena na tak način, njen vpis v zemljiško knjigo konstitutivno dejanje pridobitve. Čeprav pritožniki niso predložili teh informacij, je iz dokumentov, ki jih ima Sodišče, razvidno, da je bila registracija izvedena najprej 22. julija 2008. Zato je primerno dodeliti nadomestilo za premoženjsko škodo od tega datuma.

28. To nadomestilo bi moralo pokriti razliko med zaščitnimi najemnina in primerna najemnina (glej *Statileo*, navedeno zgoraj, § 157).

29. V zvezi s tem je Sodišče izvedlo oceno, pri čemer je upoštevalo v zlasti informacije, ki so jih vlagatelji predložili v zvezi s tržno najemnino za primerljiva stanovanja v zadevnem obdobju in varovano najemnino, ki so jo prejeli v istem obdobju. Sodišče meni, da je razumno, da pritožnikoma skupno dodeli 106.200 EUR za premoženjsko škodo.

30. Vendar pa je treba njihov zahtevek za prihodnje izgube zavrniti, ne da bi posega v morebitne morebitne prihodnje zahtevke, ker Sodišče ni dolžno količinsko opredeliti zneska morebitne škode, ki bi jo lahko utrpeli 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).

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

II. STROŠKI IN IZDATKI

32. Prvi pritožnik je zahteval 8.824,50 EUR, drugi pritožnik pa je zahteval 8.949,48 EUR za stroške in izdatke, nastale pred domačimi sodišči in pred Sodiščem.

33. Vlada je izpodbijala te trditve.

34. Glede zahtevka za povračilo stroškov pred domačim sodišča, Sodišče ob upoštevanju svojih zgornjih ugotovitev (glej 12. in 19. odstavek zgoraj) ugotavlja, da ti stroški niso nastali zato, da bi z domačim pravnim redom preprečili ali popravili ugotovljeno kršitev (glej

Statileo, citirano zgoraj, §§ 20 in 162). Zato zavrača zahtevek tožečih strank za te stroške.

35. Glede stroškov, nastalih pred njim, Sodišče meni, da je razumno dodeli 1670 EUR vsakemu prijavitelju, plus morebitni davek, ki bi se mu lahko zaračunal.

36. Sodišče meni, da je primerno, da se obrestna mera zamudnih obresti 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. *Izjavlj* avloge sprejemljive;

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

4. *Drži*,

(a) da mora tožena država v treh mesecih plačati naslednje zneske, ki jih je treba pretvoriti v valuto tožene države po tečaju, veljavnem na dan poravnave:

(i) 106.200 EUR (sto šest tisoč in dvesto EUR) pritožnikom skupaj za premoženjsko škodo;

(ii) 5.000 EUR (pet tisoč evrov) vsakemu pritožniku, skupaj z vsemi davki, ki bi se lahko zaračunali, za nepremoženjsko škodo;

(iii) 1.670 EUR (tisoč šeststo sedemdeset evrov) vsakemu pritožniku, skupaj z vsemi davki, ki bi se jim lahko zaračunali, za stroške in izdatke;

(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. *Odpušč* preostali del zahtevkov pritožnikov za pravično zadoščenje.

Sestavljeno v angleščini in poslano pisno dne 23. junija 2022 v skladu z 2. in 3. odstavkom 77. člena Poslovnika Sodišča.

Liv Tigerstedt
Namestnik tajnika

Erik Wennerström
Predsednik

SODBA ARAMBAŠIN PROTI HRVAŠKI

PRILOGA

št.	Aplikacija št. Datum uvod	Pritožnikova Ime	leto od rojstvo	Narodnost	Kraj od prebivališče	Predstavnik
1.	48981/17 07.05.2017	Nella ARAMBAŠIN	1961	hrvaško in francoščina	Pariz	Nikola DOBRIĆ
2.	49727/17 5. 7. 2027	Marina ARAMBAŠIN	1959	hrvaščina, francoski in nizozemščina	Den Haag	Nikola DOBRIĆ