

Poštovani predsjednici županijskih i općinskih sudova,

U prilogu vam prosljeđujemo dopis Ureda zastupnika Vlade RH pred Europskim sudom za ljudska prava (ESLJP) od 22. listopada 2014. i analizu presude toga suda u predmetu Statileo protiv Hrvatske.

ESLJP u presudi STATILEO protiv HRVATSKE od 10.7.2014. analizira položaj vlasnika stana u situaciji kada je stan u njegovom vlasništvu koristio nositelj stanarskog prava (stanar) i koji je stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova (5.11.1996.) po samom zakonu stekao pravni položaj zaštićenog najmoprimca. Pri tome ESLJP suprotavlja opći interes osiguranja stanovanja i pravo vlasništva nalazeći da je zadatak države koja kontrolira/ograničava uporabu vlasništva u skladu s općim interesom, stvaranje ravnoteže između prava najmodavaca i zaštićenih najmoprimaca koji su u stanovima stanovali dugo vremena.

Zaštićeni najam za posljedicu ima niz ograničenja koja onemogućavaju najmodavce da ostvaruju prava na korištenje njihove imovine (ostvarivanje minimalne dobiti od stana zbog niskih iznosa zaštićene najamnine u odnosu na tržišne vrijednosti najamnine, zakonska obveze vlasnika da plaćaju pričuvu odnosno druge troškove održavanja samog stana, kao i troškove poreza na dohodak od najma stana, zakonska ograničenja otkaza zaštićenog najma).

ESLJP navodi da nije zadaća Suda odrediti na koji bi način prava najmodavaca i najmoprimaca trebala biti uravnotežena, već je identificirao glavne nedostatke postojećeg zakonodavstva:

- neodgovarajuću visinu zaštićene najamnine u smislu zakonskih financijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima,
- restriktivne uvjete za otkaz zaštićenog najma i
- nepostojanje bilo kakvog vremenskog ograničenja u odnosu na sustav zaštićenog najma

Molimo da s ovom porukom i priloženim tekstovima upoznate sve suce vašeg suda koji rade na građanskim predmetima.

S poštovanjem,

Zdravko Stojanović  
Tajnik Vrhovnog suda  
Vrhovni sud Republike Hrvatske  
Ured predsjednika  
++385 1 4862239  
++385 1 4862163 -fax  
zdravko.stojanovic@vsrh.hr