



REPUBLIKA HRVATSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE  
Z A G R E B

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU		
3 PRIMLJENO		
neposr. poštom	05 -03- 2019	obično prepor.
u .....	prim. ....	pril. ....
pristojba .....	kn .....	

Broj: Rev 2364/2016-3

REPUBLIKA HRVATSKA  
RJEŠENJE

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca Davorke Lukanović-Ivanišević predsjednice vijeća, Ljiljane Hrastinski Jurčec članice vijeća i sutkinje izvjestiteljice, Mirjane Magud članice vijeća, Željka Šarića člana vijeća i mr. sc. Dražena Jakovine člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Vjenceslava Viceića iz Švicarske, CH-1004 Lausanne, Av. De la Vallombreuse 50, OIB: 70762182824, kojeg zastupa punomoćnica Helena Hudek, odvjetnica u Zagrebu, protiv tuženice Republike Hrvatske, koju zastupa Općinsko državno odvjetništvo u Zagrebu, Građansko-upravni odjel, radi isplate, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Županijskog suda u Zagrebu, poslovni broj Gž-7663/15-4 od 26. travnja 2016., kojom je potvrđena presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-7967/12-21 od 8. lipnja 2015., u sjednici održanoj 19. prosinca 2018.,

riješio je:

1. Prihvaća se revizija tužitelja Vjenceslava Viceića, ukidaju se presuda Županijskog suda u Zagrebu, poslovni broj Gž-7663/15-4 od 26. travnja 2016. i presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-7967/12-21 od 8. lipnja 2015. te se predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

2. Ostavlja se sudu svojom konačnom odlukom riješiti o troškovima revizije tužitelja.

Obrazloženje

Prvostupanjskom presudom odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev da se naloži tuženoj isplatiti tužitelju, na ime razlike između zaštićene najamnine i slobodno ugovorene prosječne tržišne cijene najma stana u Splitu, Jadranska 15, koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice s nužnikom i hodnika (površine cca 97 m<sup>2</sup>), koji se nalazi na drugom katu u zgradi položenoj na zk.č.br. 2993/oznaka zemljišta: kuća na LUČAC/, upisanog u zk.ul.br.: 10097, poduložak 1, k.o. Split, za period od 01.10.2007. godine do 01.11.2014. iznos od 342.879,34 kuna uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu koje poblize navedena u izreci; da se naloži tuženoj isplatiti tužitelju iznos od 150.000,00 kuna na ime naknade neimovinske štete s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom poblize navedenoj u izreci; da se naloži tuženoj nadokanditi tužitelju prouzročeni parnični trošak s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom poblize navedenoj u izreci (toč. I/ izreke) te je naloženo tužitelju isplatiti troškove parničnog postupka tuženoj Republici Hrvatskoj u iznosu od 37.500,00 kn (toč. II/ izreke).

Drugostupanjskom presudom odbijena je žalba tužitelja kao neosnovana i potvrđena prvostupanjska presuda (toč. I. izreke) te je odbijen zahtjev tužitelja za nadoknadu troškova žalbenog postupka kao neosnovan (toč. II. izreke).

Protiv drugostupanjske presude reviziju je podnio tužitelj zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže ukinuti drugostupanjsku presudu i prvostupanjsku presudu te predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija je osnovana.

Prema odredbi čl. 392.a st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08 i 57/11 - dalje: ZPP) u povodu revizije iz čl. 382. st. 1. ZPP revizijski sud ispituje pobijanu presudu samo u onom dijelu u kojem se ona pobija revizijom i u granicama razloga određeno navedenih u reviziji.

Predmet spora je zahtjev tužitelja na isplatu razlike između zaštićene najamnine i slobodno ugovorene tržišne cijene najma stana u Splitu. Tužitelj svoj zahtjev temelji na tvrdnji da trpi štetu jer nije u mogućnosti slobodno ugovoriti najmninu za stan čiji je vlasnik, čime smatra da je ograničen u izvršavanju svojih vlasničkih prava, slijedom čega potražuje iznos od 342.879,34 kn s pripadajućom zateznom kamatom, kao i na tvrdnji da iz istih razloga trpi štetu zbog povrede prava osobnosti, s kojeg osnova potražuje iznos od 150.000,00 kn.

U provedenom postupku utvrđeno je:

- da je tužitelj vlasnik nekretnine uknjižene u zemljišnim knjigama u zk. ul. 10097 k.č.br. 1. ZGR 2993 kuća na Lučac, etaža 0/0, jedan četverosobni stan na II katu južne strane,

- da je pravomoćnom presudom Općinskog suda u Splitu poslovni broj P-906/97 od 19. svibnja 2000. nadomješten ugovor o najmu iste nekretnine te je određen iznos zaštićene najamnine, koju zaštićeni najmoprimalac plaća tužitelju.

Nižestupanjski sudovi su ocijenili da tuženica nije u obvezi tužitelju naknaditi štetu uz obrazloženje da u postupanju tuženice, vezano za zakonom reguliranje zaštićenih najmoprimalaca na stanovima u privatnom vlasništvu, nema protupravnosti, a time i pretpostavke za odgovornost tuženice za štetu tužitelju, sve u smislu odredbe čl. 154. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 112/99 – dalje: ZOO).

Prema shvaćanju nižestupanjskih sudova odredbe čl. 6. - 8. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98 – dalje: ZNS), a koje odredbe reguliraju pitanje zaštićenih najmoprimalaca i zaštićene najamnine na stanovima u privatnom vlasništvu, nisu protivne Ustavu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 56/90, 135/97, 113/00, 28/01, 76/10 i 5/14 - dalje: Ustav), niti su protivne Konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i Protokola 1., 4., 6., 7. i 11. uz tu Konvenciju, a koji kao Međunarodni ugovori sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni čine dio pravnog poretka Republike Hrvatske.

Osim toga, nižestupanjski sudovi su ocijenili da tužitelj nije dokazao da je potpuno izvjesno da bi on za utuženo razdoblje ostvario upravo iznose tržišne najamnine te da bi uopće predmetnu nekretninu iznajmio za takvu cijenu.

Nižestupanjski sudovi su ocijenili da tužitelj nije dokazao postojanje pretpostavki za naknadu štete zbog povrede prava osobnosti, uz obrazloženje da, osim što na strani tuženice ne postoji protupravnost zbog donošenja ZNS i uvođenja instituta zaštićene najamnine, tužitelj nije dokazao kojim štetnim radnjama tuženice bi tužitelju bila počinjena šteta radi koje bi on trpio fizičke bolove, strah, duševne bolove zbog smanjenja životne aktivnosti te imao potrebu za tuđom pomoći i njegom, kao što nije dokazao ni postojanje svoje bolesti vezano za bilo koju štetnu radnju tuženice jer tužitelj osim svojeg iskaza i iskaza svoje supruge nije priložio niti predložio kakav drugi relevantan dokaz.

Suprotno ocjeni nižestupanjskih sudova, u postupanju tuženice u odnosu na reguliranje zaštićenih najmoprimalaca na stanovima u privatnom vlasništvu, ima protupravnosti, jer takvo postupanje predstavlja povredu Ustavom i Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda zajamčenog prava vlasništva.

Naime, sustav zaštićenog najma, uveden Zakonom o najmu stanova kojim se vlasnicima stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimalci nameće teret stambenog zbrinjavanja zaštićenih najmoprimalaca, predstavlja miješanje u pravo na mirno uživanje vlasništva koje vlasnicima nameće nerazmjernan i pretjeran teret, protivno odredbi čl. 1. Protokola 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (presuda Europskog suda za ljudska prava u predmetu Statileo protiv Hrvatske od 10. srpnja 2014.).

Prema pravnom shvaćanju ovog suda zbog povrede Ustavom i Konvencijom zajamčenog prava vlasništva, Republika Hrvatska je dužna vlasnicima stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimalci naknaditi štetu. Vlasnici stanova imaju pravo na naknadu imovinske štete u visini razlike između tržišne najamnine i zaštićene najamnine, a i pravo na pravičnu novčanu naknadu za neimovinsku štetu.

Suprotno stajalištu nižestupanjskih sudova, vlasnik stana ne treba dokazati da bi predmetnu nekretninu iznajmio i to za iznos tržišne najamnine jer se na taj način traži od vlasnika da dokaže nemoguće s obzirom na to da vlasnik zbog nametnutih ograničenja prava vlasništva nije ni mogao iznajmljivati predmetnu nekretninu, već je dovoljno dokazati visinu tržišne najamnine na istoj ili sličnoj lokaciji u utuženom razdoblju i visinu zaštićene najamnine na koju vlasnik ima pravo.

Također, suprotno stajalištu nižestupanjskih sudova postojanje fizičkih bolova, straha ili duševnih bolova ne predstavlja pravnu osnovu za ostvarivanje prava na neimovinsku štetu, već samo okolnosti koje sud uzima u obzir pri odlučivanju o visini pravične novčane naknade u smislu odredbe čl. 1100. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05), koji je ovdje mjerodavan s obzirom na navode tužitelja o vremenu nastanka štete.

Slijedom navedenoga, a budući da ne postoje uvjeti za preinaku nižestupanjskih presuda, valjalo je na temelju odredbe čl. 395. st. 2. ZPP prihvatiti reviziju, ukinuti nižestupanjske presude i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Odluku o trošku ovoga revizijskog postupka donijet će sud u nastavku postupka zajedno sa odlukom o glavnoj stvari (čl. 166. st. 3. ZPP).

Zagreb, 19. prosinca 2018.

Predsjednica vijeća:

Davorka Lukanović-Ivanišević, v.r.

ZA TOČNOST OTPRAVKA

Ovlašteni službenik:

Voditelj Pisarnice za prijem i otpremu

