



HRVATSKI SABOR
ZASTUPNIK ZLATKO HASANBEGOVIĆ

U Zagrebu, 4. ožujka 2024.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOG SABORA

Predmet: Amandmani na konačni prijedlog zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Republike Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske br.: U-I-3242/2018 i dr., drugo čitanje P.Z. br. 619

Na temelju članka 196. Poslovnika Hrvatskog Sabora na konačni prijedlog zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Republike Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske br.: U-I-3242/2018 i dr., P.Z. br. 619, zastupnik Zlatko Hasanbegović podnosi slijedeće Amandmane:

- I. Na članak 9.
Članak 9 mijenja se i glasi :

„Podaci o stanovima koji se vode u registru uključuju podatke o stanu, vlasniku odnosno suvlasnicima stana i načinu stjecanja vlasništva nad stanom, zaštićenom najmoprimcu, odnosno zaštićenom podstanaru, njihovim primanjima i imovini, osobama koje su navedene u ugovoru ili sudskoj presudi koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, članovima obiteljskog domaćinstva koje su s nositeljem bivšeg stanarskog prava u stanu stanovale u razdoblju od 5. studenoga 1994. do 5. studenoga 1996., osobama koje danas stanuju u kućanstvu sa zaštićenim najmoprimcem, njihovim primanjima i imovini te druge podatke o odnosima na stanu koji se traže u obrascu za prijavu stana u Registar (u daljnjem tekstu: podaci o stanu).“

Obrazloženje:

Sukladno Konačnom prijedlogu, u okviru Registra stanova prikupljali bi se podaci i o imovini vlasnika, odnosno suvlasnika stanova. U ovom trenutku nije poznato zbog kojeg razloga se takva obveza propisuje niti o kojoj točno imovini se radi. Sukladno Konačnom prijedlogu to pitanje se treba riješiti tek Pravilnikom o Registru stanova, te se zbog navedenog brišu iz članka 9. riječi „njihovoj imovini“.

Iz postojećeg Konačnog prijedloga nije vidljivo niti obrazloženo zbog kojeg razloga se zahtijeva da vlasnici, odnosno suvlasnici stanova otkrivaju podatke o svojoj vlastitoj imovini i radi li se primjerice o vlasništvu nad vrijednosnicama, pokretninama ili nekretninama? Zakon u tom smislu ni na koji način ne veže svoje učinke uz činjenicu posjedovanja imovine vlasnika stanova pa se zbog tog razloga propisana obveza registracije imovine vlasnika stanova ukazuje nepotrebnom i pretjeranom, a potencijalno i neustavnom zbog povrede načela razmjernost iz odredbe članka 16. stavka 2. Ustava Republike Hrvatske.

II. Na članak 13.stavak 4.

U stavku 4. rečenica: „*Vlasnik stana gubi pravo na solidarnu naknadu ako je na nju bio ovlašten.*“ -briše se.

Obrazloženje:

S obzirom na odredbe članka 51. koji predlažemo u cijelosti brisati, a odnosi se na izbjegavanje nepravednih i diskriminatornih rješenja kod solidarne naknade, briše se i ova rečenica iz članka 13. stavka 4. a koja se odnosi na solidarnu naknadu.

III. Na članak 17.

U članku 17. stavku 1., točka 1., mijenja se i glasi: 1. prva programska mjera-ukidanje zaštićenog najma na stanu uz omogućavanje dotadašnjem zasićenom najmoprimcu da uživa status najmoprimca na istom stanu na neodređeno vrijeme u skladu s mjerodavnim odredbama Zakona o najmu stanova, a na temelju nagodbe stranaka.

Obrazloženje:

Naš pravni sustav ne poznaje formulaciju-pravo na dom te ista treba biti brisana iz svih odredbi ovog zakonskog prijedloga. Naime Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda u čl.8 propisuje kako svaki pojedinac između ostalih ima pravo na poštivanje svog doma te dalje kako javna vlast neće uzurpirati i miješati se u ovo pravo, no nigdje se izriječno ne spominje pravo na dom te kao takvo ne postoji bilo u međunarodnom pravnom okviru niti u domaćem zakonodavstvu. Prema čl.34. Ustava RH dom je neprovediv, no ni Ustav ne poznaje formulaciju-pravo na dom. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ne daje definiciju prava na dom te se isto ne može naći ni u drugim zakonskim aktima.

IV. Na članak 21.

U članku 21. iza stavka 9. dodaje se stavak 10 i glasi:

"(10) Vlasnici stanova u kojima sudskom odlukom bivšim nositeljima stanarskog prava temeljem članka 31. st. 2. Zakona o najmu stanova nije priznato pravo na zaštićenu najamninu, ali je temeljem članka 33. st. 3. Zakona o najmu stanova donesena presuda koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa slobodnom ugovorenom najamninom, imaju pravo otkazati najam tog stana u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog zakona s otkaznim rokom od jedne godine dana. "

Obrazloženje:

Neovisno o činjenici da bivši nositelji stanarskog prava u smislu ovog zakona nisu zaštićeni najmoprimci i bez obzira što plaćaju slobodno ugovorenu najamninu čime je otklonjen glavni nedostatak tim presudama nisu otklonjena druga dva nedostatka koja je identificirao Europski sud za ljudska prava (restriktivni uvjeti za otkaz i nepostojanje bilo kakvog vremenskog ograničenja najma).

Bivši nositelji stanarskog prava na privatnom vlasništvu koji su sudskim presudama izgubili pravo na zaštićenu najamninu, temeljem tih presuda stjecali su pravo na najam sa slobodno ugovorenom najamninom na tom stanu na neodređeno vrijeme bez volje vlasnika temeljem članka 33. st. 3. Zakona o najmu stanova. U praksi sudovi su im tim presudama koje zamjenjuju ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom uz odbijanje prava na zaštićenu najamninu, zapravo nametnuli prvu programsku mjeru iz članka 17. zakona te su oni u identičnom pravnom položaju kao i vlasnici koji će izabrati prvu programsku mjeru, s razlikom da to nisu imali pravo birati, već im je to nametnuto temeljem članka 33. st. 3. Zakona o najmu stanova.

Ovim se stvara nova diskriminacija prema dvije skupine građana i to prema vlasnicima čiji najmoprimci nisu imali pravo na zaštićenu te im je na temelju Zakona o najmu stanova nametnuta presuda koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom i prema vlasnicima čiji su najmoprimci imali pravo na zaštićenu najamninu i koji imaju temeljem članka 21. ovog zakona svojom voljom odlučiti želi li sklopiti ili ne nagodbu o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom.

Kako bi se ova diskriminacija otklonila, potrebno je i vlasnicima koji su sudskim presudama uspjeli dokazati da bivši nositelji stanarskog prava nemaju pravo na zaštićenu najamninu omogućiti da svojom slobodnom voljom ugovaraju najamninu na neodređeno vrijeme, kao što je to ovim zakonom omogućeno vlasnicima koji pred sudom nisu dokazali da bivši nositelji stanarskog prava nemaju pravo na zaštićenu najamninu.

Tek ako ti vlasnici ne otkazu najam u danom roku, može se smatrati da su suglasni s najmom na neodređeno vrijeme i da više ne postoji diskriminacija između njih koji su bez svoje volje i onih vlasnika koji su svojom voljom izabrali prvu programsku mjeru.

V. Na članak 39.

U članku 39. stavak 3.-briše se.

Obrazloženje:

Radi se o potpuno neosnovanom daljnjem ograničenju prava vlasnika u raspolaganju stanovima bez ikakvih objektivnih utemeljenja. Ne postoji pravni temelj za propisivanje prava prvokupa.

Vlasnicima stanova treba omogućiti što je moguće prije slobodno raspolaganje stanovima u njihovom vlasništvu, a za propisano pravo prvokupa nema nikakvih objektivnih razloga.

VI. Na članak 51.

Članak 51.-Briše se.

Obrazloženje:

Kao što je vidljivo iz prijedloga citirane odredbe, od prava na solidarnu naknadu isključeni su vlasnici stanova koji stan nisu upisali u Registar zbog bilo kojih razloga. Iako može biti razumljiva želja predlagatelja zakona za jačom procesnom disciplinom stranaka (vlasnika stanova i zaštićenih najmoprimaca) što ima blagotvorne učinke i na izvršenje samoga zakona, odricanje vlasniku stana prava na solidarnu naknadu zbog tog razloga ukazuje na davanje prednosti forme nad sadržajem.

Naime, bio upisan stan u Registar ili ne, činjenica je da u tom stanu temeljem ograničenja prava vlasništva živi zaštićeni najmoprimac. Također je činjenica kako je vlasnik stana trpio takvo ograničenje dugi niz godina. U cijelosti se ukazuje nepravednim da bi vlasnik stana zbog tog razloga izgubio pravo na solidarnu naknadu na koju bi inače bio ovlašten pukim evidentiranjem stana u Registru.

U odnosu na točku 2. citirana odredba isključuje od prava na solidarnu naknadu vlasnike stanova koji su vlasništvo stekli naplatnim pravnim poslom nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (05.11.1996. godine), odnosno njihove pravne sljednike. Obrazloženje Prijedloga zakona navodi kako su navedene kategorije vlasnika stjecanjem prava vlasništva svjesno preuzele i poslovni rizik znajući za postojanje zaštićenog najma i nemogućnosti ulaska u neposredni posjed stana.

No, prijedlog citirane odredbe toč. 2. ukazuje da je ista formulirana bez dovoljnog razmatranja praktičnih aspekata. Naime, ugovor o zamjeni (stanova) je također naplatni pravni posao i

zamisliva je situacija da su npr. dva tzv. izvorna vlasnika stana zamijenila stanove u kojima žive zaštićeni najmoprimci. Iako tzv. izvorni vlasnici, zbog stjecanja vlasništva drugog stana naplatnim pravnim poslom (ugovorom o zamjeni) koji je sklopljen nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, takvi tzv. izvorni vlasnici stanova ostaju bez prava na solidarnu naknadu.

Također, ugovori o doživotnom ili dosmrtnom uzdržavanju su također naplatni pravni poslovi!

Osim toga, sudovi nisu nikada ni na koji način vršili diskriminaciju vlasnika stanova u parnicama radi naknade štete. Drugim riječima, način i vrijeme stjecanja prava vlasništva na stanu koji je opterećen pretjeranim teretom zaštićenoga najma nije bila odlučna činjenica o kojoj je ovisio tužbeni zahtjev. Dakle, vlasnici stanova koji su stekli pravo vlasništva naplatnim pravnim poslom nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova mogli su potraživati naknadu štete i sudovi su i tim vlasnicima stanova dosuđivali odštetu. Ako za sudove (niti za Europski sud za ljudska prava!) okolnost vremena i načina stjecanja vlasništva nije bila odlučna činjenica, onda to tim više ne može biti odlučna okolnost u fazi izvršenja tih istih presuda.

I u odnosu na točku tri, posljednje odricanje od prava na solidarnu naknadu je predviđeno u slučaju ako je vlasniku u sudskom postupku već bio dosuđen iznos naknade štete koji prelazi iznos solidarne naknade na koji bi imao pravo.

Ovdje je vidljivo kako predlagatelj zakona polazi od iznosa (visine) naknade štete, a ne od razdoblja u kojima su vlasnici stanova trpjeli takvu štetu, što je pogrešno. Osnovna koncepcija samog prijedloga zakona polazi od toga da se ispravi nepravda koju je zaštićeni najam proizveo.

VII. Na članak 52.

U članku 52. stavak 1. mijenja se i glasi :

"Republika Hrvatska isplaćuje solidarnu naknadu u paušalnom i neoporezivom iznosu od 3 eurocenta po m² površine stana dnevno."

Obrazloženje:

Iznos predložene naknade je određen u najnižem mogućem iznosu, budući da ne postoji iznos manji od 1 eurocenta.

Npr. ako se radi o stanu od 100 m² u strogom centru Zagreba na kojem od početka (05.11.1996. godine) do kraja (01.01.2025. godine) postoji teret zaštićenoga najma, tada prema sadašnjem zakonskom prijedlogu vlasnik stana u konačnici ima pravo na solidarnu naknadu u iznosu od: 10.220,00 EUR¹

Dakle, u okviru solidarne naknade prema sadašnjem prijedlogu vlasnik stana će dobiti svega 6,81 posto iznosa glavnice koju bi inače ostvario da je naknadu štete potraživao pred nadležnim sudom pri čemu je prosječna razlika između tržišne i zaštićene najamnine vrlo

¹ Računska operacija zaokružena na 28 godina radi jednostavnosti prikaza.

konzervativno (u bitnim obilježjima i nerealno) određena, a kamate su u cijelosti isključene zajedno s naknadom neimovinske štete.

Zbog toga je takvu razliku potrebno što je moguće više ublažiti i solidarnu naknadu povisiti. Povećanjem iznosa solidarne naknade na 3 eurocenta, ista bi u ranije navedenom primjeru iznosila 30.660,00 EUR (kamate isključene), odnosno 20,44 posto iznosa glavnice koju bi vlasnik stana inače ostvario da je naknadu štete potraživao pred nadležnim sudom uz ograničenja iz prethodna dva odlomka. Time bi se barem donekle, ali opet nekako, smanjila razlika u obeštećenju vlasnika stanova koji naknadu štete nisu potraživali od Republike Hrvatske.

VIII. Na članak 52.

U članku 52. stavak 2. mijenja se i glasi:

"Ukupna površina stana utvrđuje se prema podacima iz zemljišne knjige. Ako je u drugim odgovarajućim evidencijama površina stana evidentirana u većoj površini, za izračun solidarne naknade primjenjuje se ona površina stana koja je povoljnija za vlasnika stana."

Obrazloženje:

Činjenica je kako su zemljišne knjige nesređene te da na općoj razini ne odražavaju stvarno stanje. No, stanovi na kojima postoji teret zaštićenog najma su kao takvi bili evidentirani i u drugim (javnim) evidencijama kojima se može pokloniti vjera (npr. za stanove na području Grada Zagreba u Gradskom stambenom komunalnom gospodarstvu d.o.o.). Moguća je i promijena površine stana tijekom godina a da se takva promjena nije evidentirala u zemljišnim knjigama već samo u javnim evidencijama nekog drugog tijela. Čak i da je vlasnik stana želio evidentirati promjenu površine stana u zemljišnim knjigama, nije izgledno da bi u tome i uspio zbog pravila Zakona o vlasništvu (izračunu odgovarajućeg dijela i korisnih vrijednosti) i drugim stvarnim pravima o etažiranju

Dakle, vlasniku stana se ne može staviti na teret što stvarna površina stana nije evidentirana u zemljišnim knjigama već je u zemljišnoj knjizi ostala upisana površina stana iz nekog ranijeg razdoblja.

IX. Na članak 52.

U članku 52. stavak 3. mijenja se i glasi:

„U slučaju da su vlasniku pravomoćno dosuđeni iznosi naknade štete zbog pretjeranog ograničenja prava vlasništva temeljem zaštićenog najma, pravo na solidarnu naknadu obuhvaća samo ono razdoblje trajanja zaštićenog najma za koje nije pravomoćno dosuđen iznos naknade štete.“

Obrazloženje:

Predloženim rješenjem mijenja se zakonski prijedlog gdje se od iznosa solidarne naknade oduzima iznos naknade štete koji je vlasniku prethodno dosuđen u sudskim postupcima.

Zastupnik :

Zlatko Hasanbegović