



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

Broj: Rev-7/2025-4

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Vrhovni sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Damira Kontreca predsjednika vijeća, Goranke Barać – Ručević članice vijeća i sutkinje izjaviteljice, dr. sc. Ante Perkušića člana vijeća, Đura Sesse člana vijeća, Mirjane Magud članice vijeća, mr. sc. Neri Radas članice vijeća, dr. sc. Jadranka Juga člana vijeća, Renate Šantek članice vijeća, Ivana Vučemila člana vijeća, Jadranke Anić- Matić članice vijeća, Darka Milkovića člana vijeća, Željka Pajalića člana vijeća i Slavka Pavkovića člana vijeća, u pravnoj stvari 1. tužitelja ĐFA iz [adresa], OIB [osobni identifikacijski broj] i 2. tužitelja ĐF iz [adresa], OIB [osobni identifikacijski broj], koje zastupa punomoćnik Slaven Šoša, odvjetnik u Dubrovniku protiv tuženice Republike Hrvatske, OIB 52634238587 koju zastupa Općinsko državno odvjetništvo u Dubrovniku, Građansko-upravni odjel, radi naknade štete, odlučujući o tuženičinoj reviziji protiv presude Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, broj GŽ- 238/2023-2 od 8. veljače 2024. kojom je potvrđena presuda Općinskog suda u Dubrovniku, broj P-90/2022 od 10. siječnja 2023., na sjednici održanoj 26. studenoga 2025.,

p r e s u d i o j e:

I. Prihvaća se revizija tuženice te se preinačuje presuda Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici broj GŽ-238/2023-2 od 8. veljače 2024., pod točkom I. i sudi:

„I. Prihvaća se žalba tuženice te se preinačava presuda Općinskog suda u Dubrovniku broj P-90/2022 od 10. siječnja 2023. u dijelu pod točkama I. i III. izreke i sudi:

Odbija se tužbeni zahtjev:

„I. Nalaže se tuženici u roku od 15 dana isplatiti tužiteljima ukupno iznos od 8.445,69 eura sa zateznom kamatom tekućom na iznos od:

- 235,64 eura od 5. prosinca 2015.,
- 235,64 eura od 5. siječnja 2016.,

- 239,22 eura od 5. veljače 2016.,
- 239,22 eura od 5. ožujka 2016.,
- 239,22 eura od 5. travnja 2016.,
- 235,12 eura od 5. svibnja 2016.,
- 235,12 eura od 5. lipnja 2016.,
- 235,12 eura od 5. srpnja 2016.,
- 239,31 eura od 5. kolovoza 2016.,
- 239,31 eura od 5. rujna 2016.,
- 239,31 eura od 5. listopada 2016.,
- 238,10 eura od 5. studenog 2016.,
- 238,10 eura od 5. prosinca 2016.,
- 238,10 eura od 5. siječnja 2017.,
- 240,53 eura od 5. veljače 2017.,
- 240,53 eura od 5. ožujka 2017.,
- 240,53 eura od 5. travnja 2017.,
- 252,92 eura od 5. svibnja 2017.,
- 252,92 eura od 5. lipnja 2017.,
- 252,92 eura od 5. srpnja 2017.,
- 249,70 eura od 5. kolovoza 2017.,
- 249,70 eura od 5. rujna 2017.,
- 249,70 eura od 5. listopada 2017.,
- 258,86 eura od 5. studenog 2017.,
- 258,86 eura od 5. prosinca 2017.,
- 258,86 eura od 5. siječnja 2018.,
- 264,27 eura od 5. veljače 2018.,
- 264,27 eura od 5. ožujka 2018.,
- 264,27 eura od 5. travnja 2018.,
- 260,78 eura od 5. svibnja 2018.,
- 260,78 eura od 5. lipnja 2018.,
- 260,78 eura od 5. srpnja 2018.,
- 268,99 eura od 5. kolovoza 2018. i

- 268,99 eura od 5. rujna 2018. do isplate po stopi koja se do 31. prosinca 2022. određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na

stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, a od 1. siječnja 2023. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena.

II./ Nalaže se tuženici naknaditi tužiteljima troškove parničnog postupka u roku od 15 dana zajedno sa zateznim kamatama od presuđenja do isplate.“

II. Nalaže se 1. i 2. tužitelju nadoknaditi tuženici troškove postupka u iznosu od 2.015,90 eura u roku 15 dana.

III. Odbija se zahtjev 1. i 2. tužitelja za nadoknadu troškova odgovora na reviziju.

Obrazloženje

1. Presudom Općinskog suda u Dubrovniku broj P-90/2022 od 10. siječnja 2023. suđeno je:

„I. Nalaže se tuženici u roku od 15 dana isplatiti tužiteljima ukupno iznos od 8.445,69 eura (63.634,05 kuna) sa zateznom kamatom tekućom na iznos od:

- 235,64 eura (1.775,46 kuna) od 5. prosinca 2015.,
- 235,64 eura (1.775,46 kuna) od 5. siječnja 2016.,
- 239,22 eura (1.802,43 kuna) od 5. veljače 2016.,
- 239,22 eura (1.802,43 kuna) od 5. ožujka 2016.,
- 239,22 eura (1.802,43 kuna) od 5. travnja 2016.,
- 235,12 eura (1.771,51 kuna) od 5. svibnja 2016.,
- 235,12 eura (1.771,51 kuna) od 5. lipnja 2016.,
- 235,12 eura (1.771,51 kuna) od 5. srpnja 2016.,
- 239,31 eura (1.803,08 kuna) od 5. kolovoza 2016.,
- 239,31 eura (1.803,08 kuna) od 5. rujna 2016.,
- 239,31 eura (1.803,08 kuna) od 5. listopada 2016.,
- 238,10 eura (1.793,88 kuna) od 5. studenog 2016.,
- 238,10 eura (1.793,88 kuna) od 5. prosinca 2016.,
- 238,10 eura (1.793,88 kuna) od 5. siječnja 2017.,
- 240,53 eura (1.812,29 kuna) od 5. veljače 2017.,
- 240,53 eura (1.812,29 kuna) od 5. ožujka 2017.,
- 240,53 eura (1.812,29 kuna) od 5. travnja 2017.,

- 252,92 eura (1.905,68 kuna) od 5. svibnja 2017.,
- 252,92 eura (1.905,68 kuna) od 5. lipnja 2017.,
- 252,92 eura (1.905,68 kuna) od 5. srpnja 2017.,
- 249,70 eura (1.881,35 kuna) od 5. kolovoza 2017.,
- 249,70 eura (1.881,35 kuna) od 5. rujna 2017.,
- 249,70 eura (1.881,35 kuna) od 5. listopada 2017.,
- 258,86 eura (1.950,41 kuna) od 5. studenog 2017.,
- 258,86 eura (1.950,41 kuna) od 5. prosinca 2017.,
- 258,86 eura (1.950,41 kuna) od 5. siječnja 2018.,
- 264,27 eura (1.991,19 kuna) od 5. veljače 2018.,
- 264,27 eura (1.991,19 kuna) od 5. ožujka 2018.,
- 264,27 eura (1.991,19 kuna) od 5. travnja 2018.,
- 260,78 eura (1.964,88 kuna) od 5. svibnja 2018.,
- 260,78 eura (1.964,88 kuna) od 5. lipnja 2018.,
- 260,78 eura (1.964,88 kuna) od 5. srpnja 2018.,
- 268,99 eura (2.026,70 kuna) od 5. kolovoza 2018. i

- 268,99 eura (2.026,70 kuna) od 5. rujna 2018. do isplate po stopi koja se do 31. prosinca 2022. određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, a od 1. siječnja 2023. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena.

II. Odbija se zahtjev tužitelja za isplatu iznosa od 3.348,35 eura (25.228,15 kuna) sa zakonskom zateznom kamatom.

III. Nalaže se tuženici u roku od 15 dana nadoknaditi tužiteljima trošak postupka u iznosu od 3.434,11 eura (25.875,30 kuna) sa zateznom kamatom tekućom od 11. siječnja 2023. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena.“

2. Presudom Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici broj GŽ-238/2023-2 od 8. veljače 2024. suđeno je:

„I. Odbija se žalba tuženice kao neosnovana i potvrđuje presuda Općinskog suda u Dubrovniku poslovni broj P-90/22 od 10. siječnja 2023. u točkama I. i III. izreke.

II. Nepobijana točka II. izreke presude nije ispitivana u ovom drugostupanjskom postupku.“

3. Rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Revd-3918/2024-2 od 17. rujna 2024., tuženici je dopušteno podnošenje revizije protiv drugostupanjske presude, zbog pravnog pitanja koje glasi:

"Odgovara li Republika Hrvatska vlasniku stana za naknadu štete zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva povezanog s institutom zaštićenog najma uvedenim Zakonom o najmu stanova, ako je isti vlasništvo stana stekao na temelju ugovora o darovanju kad je u stanu već stanovao zaštićeni najmoprimac koji ostvaruje pravo na zaštićenu najmninu?"

4. Na temelju dopuštenja revizijskog suda tuženica je u zakonskom roku podnijela reviziju zbog navedenog pravnog pitanja te je predložila preinačiti drugostupanjsku presudu, podredno ukinuti drugostupanjsku i prvostupanjsku presudu i predmet vratiti na ponovno suđenje.

5. Tužitelji u odgovoru na reviziju pobijaju navode iz revizije i predlažu reviziju odbaciti, podredno odbiti uz naknadu troškova sastava odgovora na reviziju.

6. Postupajući u skladu s odredbom čl. 391. st. 1. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11 – pročišćeni tekst, 148/11, 25/13, 28/13 i 89/14 - odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23 - dalje ZPP) revizijski je sud ispitao pobijanu presudu samo u onom dijelu u kojem je revizija dopuštena i samo zbog pitanja zbog kojeg je dopuštena.

7. Revizija je osnovana.

8. Predmet spora je zahtjev tužitelja za isplatu naknade zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva prouzročenog institutom zaštićenog najma na stanu u [adresa], površine 66,65 m², položenog u prizemlju zgrade izgrađene na k. č. ZGR [katastarska čestica], upisanog kao E-1 u zk. ul. br. [broj ZK uloška] k. o. [katastarska općina], u kojem, na temelju Ugovora o najmu stana sa zaštićenom najmninom sklopljenog s pravnom prednicom tužitelja, stanuje zaštićeni najmoprimac JF te plaća zaštićenu najmninu u iznosu od 386,40 kn / 51,28 eura mjesečno.

9.1. Prvostupanjski sud je prihvatio tužbeni zahtjev u dijelu za isplatu iznosa od 8.445,69 eura s pripadajućim zateznim kamatama, zaključivši da je tužiteljima povrijeđeno (bitno ograničeno) pravo vlasništva te da im pripada pravo na traženu naknadu. Taj je sud, a pošavši od utvrđenja da su tužitelji vlasnici stana koji se nalazi u nekretnini označenoj kao čest. zgr. [katastarska čestica], upisanoj u zk. ul. br. [broj ZK uloška] k. o. [katastarska općina], koji se sastoji od etaže kata te stana u potkrovlju sa zapadne strane gledano u pravcu juga uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, odnosno etažnog vlasništva E-1, a koji stan se nalazi na adresi [adresa], koji stan koristi treća osoba kao zaštićeni najmoprimac, koji ima obvezu plaćanja zaštićene najmnine koja je manja od tržišne najmnine, zaključio da tužitelji trpe štetu u vidu razlike zaštićene najmnine u odnosu na najmninu

koju bi ostvarili na slobodnom tržištu. Protupravnost postupanja tuženice u odnosu na tužitelje proizlazi iz povrede konvencijskog prava tužitelja (prava na mirno uživanje vlasništva) te činjenice da je tuženica dužna štiti ta prava građana, a ona tužiteljima ograničava temeljna vlasnička prava u vidu slobodnog i realnog tržišnog raspolaganja nekretninom, korištenja, posjedovanja i opterećenja jer daje pravo trećoj osobi da na neodređeno vrijeme isključivo posjeduje i koristi nekretninu, što umanjuje i mogućnost tužitelja da raspolažu nekretninom na tržištu, bilo prodajom iste po tržišnim cijenama, opterećenja iste po tržišnim cijenama (vrijednost primjerice hipoteke) te ih potpuno onemogućava u korištenju i posjedovanju iste, bilo osobno, bilo najmom trećim osobama koje bi za navedeno platile tržišnu cijenu. Odgovornost tuženice se temelji na činjenici da zakonom ograničava prava tužitelja pa kao takva jedina odgovara za nastalu štetu. Visina štete, izmakla dobit koju tužitelji zahtijevaju, predstavlja razliku iznosa zaštićene najamnine koju su tužitelji primali i najamnine koju bi ostvarili iznajmljivanjem predmetnog stana na tržištu, a što proizlazi i iz odredbe čl. 50 Ustava Republike Hrvatske (zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti) i temelji se na izračunu građevinskog vještaka.

9.2. Tužbeni zahtjev je odbijen za isplatu iznosa od 3.348,35 eura (25.228,15 kuna) sa pripadajućim zateznim kamatama jer je u odnosu na taj dio potraživanja nastupila zastara.

9.3. Drugostupanjski sud je odbio žalbu tuženice i potvrdio prvostupanjsku presudu u dosuđujućem dijelu prihvaćajući u bitnome iznesene razloge prvostupanjskog suda. Drugostupanjski sud je otklonio žalbeni navod tuženice, da su tužitelji spornu nekretninu stekli darovanjem na temelju pravnog posla te da im zbog toga ne pripada pravo na naknadu štete, navodeći kako način na koji su tužitelj stekli nekretninu u kojoj stanuju Zakonom o najmu stanova zaštićeni najmoprimci, nije od utjecaja na osnovanost tužbenog zahtjeva, već pravo na naknadu pripada svakodobnom vlasniku nekretnine.

10. Uvažavajući sadržaj pitanja zbog kojeg je revizija dopuštena, spornim se u ovoj fazi postupka ukazuje pitanje imaju i tužitelji, koji su stan stekli na temelju besplatnog pravnog posla, ugovora o darovanju, znajući da se u stanu nalazi zaštićeni najmoprimac, pravo na naknadu štete u visini razlike između zaštićene i tržišne najamnine.

11. Ovaj sud prihvaća revizijske navode kojima se u bitnom ističe da je Zakon o najmu stanova ("Narodne novine", broj: 91/96, dalje: ZNS), kojim je uveden sustav zaštićenog najma, stupio na snagu 1996., a tužitelji su stekli pravo vlasništva na predmetnom stanu na temelju ugovora o darovanju iz 2013., dakle 16 godina od stupanja na snagu navedenog Zakona, pa su samim tim stjecanjem pristali primiti zaštićenu najminu. To stoga što su tužitelji u trenutku stjecanja prava vlasništva znali da je stan u režimu zaštićenog najma te da u istom stanuje zaštićeni najmoprimac i na to su i pristali tj. pristali su primiti najminu manju od tržišne. Nadalje, tužitelji nisu ničim dokazali da su mogli razumno očekivati da će se sustav zaštićenog najma ukinuti u kratkom roku od zaključenja ugovora o darovanju, posebice imajući u vidu činjenicu da je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova stupio na snagu tek u kolovozu 2018.

12. Radi davanja odgovora na revizijom postavljeno pravno pitanje ovaj sud upućuje i na to da je u odlukama broj Rev-1033/2024-2 od 23. srpnja 2024. i Rev-960/2023-2 od 5. studenoga 2024. ocijenio da tužitelji koji su stan stekli temelju pravnog posla, ugovora o darovanju, znajući da se u stanu nalazi zaštićeni najmoprimac, nemaju pravo na naknadu štete u visini razlike između zaštićene i tržišne najamnine, tj. nemaju pravo na primjerenu naknadu zbog ograničenja njegova prava vlasništva na stanu zbog činjenice da u predmetnom stanu živi zaštićeni najmoprimac.

13. Tako je u odluci broj Rev-1033/2024-2 od 23. srpnja 2024. istaknuto:

- "kod singularne sukcesije dolazi do stupanja sljednika u jedno ili više točno određenih prava prethodnika te se ispituju i tumače pravila na kojima je utemeljen konkretni pravni posao pa je, s tim u vezi, tužitelj prihvatom dara (jer čl. 479. st. 1. ZOO određuje da ugovor o darovanju nastaje kad se darovatelj obveže prepustiti obdareniku bez protučinidbe stvar ili imovinsko pravo, a obdarenik to prihvati), znao za postojanje odnosa zaštićenog najma na predmetnom stanu i na to pristao....

...Tužitelj nije u trenutku stupanja na snagu ZNS bio vlasnik stana, pa stoga tužitelj nije u situaciji da je bio "zatečen" zakonskom regulativom i nemogućnošću utjecaja na svoj položaj kako je to slučaj sa vlasnicima stanova koji su to bili u trenutku stupanja na snagu ZNS i njihovim univerzalnim sljednicima i u odnosu na koje je ESLJP zaključio da sustav zaštićenog najma kakav postoji u Hrvatskoj nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i vlasnika stanova i da stoga primjenom takvih propisa država nije ostvarila pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta već je teret neopravdano prebacila samo na najmodavce - vlasnike stanova...

...Tužitelj nije morao prihvatiti darovanje, a kada je prihvatio, besplatno je stekao nekretninu sa svim osobitostima, pa tako i činjenicom da je na stanu bio uspostavljen odnos zaštićenog najma. On nije mogao osnovano očekivati da će iznajmljivanjem darovanog stana ostvarivati slobodno ugovorenu najamninu u visini tržišne najamnine kako je u pogledu visine precizirao tužbeni zahtjev...

...Stoga, prema redovitom tijeku stvari, niti prema posebnim okolnostima tužitelj u trenutku stjecanja prava vlasništva nije osnovano mogao očekivati korist, nastanak koje da je spriječen radnjom ili propustom tuženice kao štetnika. Tužitelj je znao da neće moći predmetni stan davati u najam u uvjetima slobodno ugovorene najamnine, slijedom čega nije osnovano mogao očekivati korist u visini slobodno ugovorene, tržišne, odnosno primjerene najamnine."

14. Ovaj sud ne nalazi razloga odstupiti od izraženog pravnog shvaćanja.

15. Stoga, reafirmirajući već izneseno pravno shvaćanje ovog suda u navedenim odlukama, odgovor na postavljeno pitanje glasi:

„Republika Hrvatska ne odgovara vlasniku stana za naknadu štete zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva povezanog s institutom zaštićenog najma uvedenim Zakonom o najmu stanova, ako je isti vlasništvo stana stekao na

temelju ugovora o darovanju kad je u stanu već stanovao zaštićeni najmoprimac koji ostvaruje pravo na zaštićenu najamninu.“

16. Zbog svega navedenog, na temelju odredbe čl. 391. st. 7. ZPP, odlučeno je kao pod stavkom I. izreke.

17.1. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 166. st. 2. ZPP, u svezi s odredbom čl. 154. st. 1. ZPP i čl. 155. st. 1. ZPP.

17.2. Kako je tuženica u cijelosti uspjela u postupku, priznati su joj prema vrijednosti predmeta spora u prvostupanjskom postupku (88.852,20 kn/11.792,71 eura) te vrijednosti predmeta spora pobijanog dijela prvostupanjske i drugostupanjske odluke (8.445,69 eura), u skladu s ispostavljenim troškovnikom, a na temelju odredaba Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine", broj 138/23, dalje: Tarifa) troškovi postupka, i to: 125 bodova za sastav žalbe od 15. travnja 2021. (Tbr. 10./1) odnosno zatraženih 165,90 eura, te po 100 bodova za sastav odgovora na tužbu (Tbr. 8./1) i za zastupanje na ročištima 10. lipnja 2019., 28. listopada 2019., 15. srpnja 2020., 10. ožujka 2021., 25. travnja 2022., 6. lipnja 2022. i 28. studenoga 2022. (Tbr. 9./1) kao i 125 bodova za sastav žalbe od 23. siječnja 2023., što ukupno iznosi 925 bodova (Tbr. 10./1) odnosno 1850 eura (Tbr. 54.).

17.3. Imajući na umu priznate troškove postupka, naloženo je tužiteljima naknaditi tuženici troškove postupka u ukupnom iznosu od 2.015,90 eura.

18. Tužiteljima nisu priznati troškovi sastava odgovora na reviziju, na temelju odredbe čl. 166. st. 1. ZPP, u vezi s odredbom čl. 154. st. 1. ZPP, budući da tužitelji u sporu nisu uspjeli.

Zagreb, 26. studenoga 2025.

Predsjednik vijeća:
Damir Kontrec

Rev-7/2025-4-1

Na temelju čl. 131. st. 5. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj: 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22m 114/22 i 155/23 – dalje: ZPP) prilažemo

ODVOJENO MIŠLJENJE

uz presudu poslovni broj: Rev-7/2025 od 26. studenoga 2025.

1. Presudom ovog suda poslovni broj: Rev-7/2025 od 26. studenoga 2025. prihvaćena je revizija tuženice izjavljena protiv presude Županijskog suda u Varaždinu, Stalne službe u Koprivnici, poslovni broj GŽ-238/2023 od 8. veljače

2024. te preinačena pobijana presuda na način da je tužbeni zahtjev u cijelosti odbijen.

2. Prilikom glasanja na sjednici proširenog vijeća u navedenom predmetu izdvojili smo glas te svoje shvaćanje obrazložimo kako slijedi i zahtijevamo da se naše odvojeno mišljenje objavi zajedno s odlukom u ovoj pravnoj stvari.

3. Predmet spora je zahtjev tužitelja za isplatu naknade zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva prouzročenog institutom zaštićenog najma na stanu u [adresa], površine 66,65 m², položenog u prizemlju zgrade izgrađene na k. č. ZGR [katastarska čestica], upisanog kao E-1 u zk. ul. br. [broj ZK uloška] k. o. [katastarska općina], u kojem, na temelju Ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom sklopljenog s pravnom prednicom tužitelja, stanuje zaštićeni najmoprimac JF te plaća zaštićenu najamninu u iznosu od 386,40 kn / 51,28 EUR mjesečno. Tužitelji su nekretninu stekli na temelju ugovora o darovanju zaključenog sa svojom bakom 2013., pa kako tužitelji nisu u mogućnosti predmetni stan iznajmiti na slobodnom tržištu, za razdoblje od 1. studenoga 2015. do 31. kolovoza 2018. tužbom zahtijevaju naknadu u visini razlike između zaštićene i tržišne najamnine. Nižestupanjski su sudovi zahtjev tužitelja djelomično prihvatili, smatrajući da je tužiteljima povrijeđeno (bitno ograničeno) pravo vlasništva te da im pripada pravo na traženu naknadu.

4. Odlučujući u povodu dopuštene revizije, većina članova vijeća izrazila je pravno shvaćanje:

„Republika Hrvatska ne odgovara vlasniku stana za naknadu štete zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva povezanog s institutom zaštićenog najma uvedenim Zakonom o najmu stanova, ako je isti vlasništvo stana stekao na temelju ugovora o darovanju kad je u stanu već stanovao zaštićeni najmoprimac koji ostvaruje pravo na zaštićenu najamninu.“

5. Navedeno pravno shvaćanje u bitnom prihvaća revizijske navode prema kojima Zakon o najmu stanova, kojim je uveden sustav zaštićenog najma i stupio je na snagu 1996., u situaciji kada su tužitelji stekli pravo vlasništva na predmetnom stanu na temelju ugovora o darovanju iz 2013., dakle 16 godina od stupanja na snagu citiranog Zakona, upravo su samim tim stjecanjem pristali primati zaštićenu najamninu. To stoga što su tužitelji u trenutku stjecanja prava vlasništva znali da je stan u režimu zaštićenog najma te da u istom stanuje zaštićeni najmoprimac i na to

Rev-7/2025-4-1

su i pristali tj. pristali su primati najamninu manju od tržišne. Nadalje, tužitelji nisu ničim dokazali da su mogli razumno očekivati da će se sustav zaštićenog najma ukinuti u razumnom roku od zaključenja ugovora o darovanju, posebice imajući u vidu činjenicu da je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova stupio na snagu tek u kolovozu 2018. Navedeno pravno shvaćanje proizlazi i iz dosadašnje prakse revizijskog suda na koju se poziva tuženica u reviziji (primjerice: Rev- 1033/2024 od 23. srpnja 2024. i Rev-960/2023 od 5. studenoga 2024. i sl.) od kojeg većina članova proširenog vijeća nije željela odstupiti.

6. Nažalost, s izraženim pravnim shvaćanjem većine ne možemo se složiti.

7. Prije svega ukazujemo da je predmet spora zahtjev za isplatu naknade koja predstavlja razliku između najamnine za stan u vlasništvu tužitelja koju plaća zaštićeni najmoprimac u odnosu prema tržišnoj najamnini. Taj zahtjev nižestupanjski sudovi cijene primjenom instituta odgovornosti za štetu – izmakle dobiti. Prema iznijetoj činjeničnoj osnovi u ovom predmetu, nije riječ o odgovornosti za štetu (ovdje nisu ispunjene opće pretpostavke odgovornosti za štetu, jer nemamo protupravnu štetnu radnju), već o naknadi zbog zakonskog ograničenja prava vlasništva. Naime, zakonom (konkretno, Zakonom o najmu stanova, "Narodne novine", broj: 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., 105/20., 36/24, dalje: ZNS) je svagdašnjem vlasniku stvari nametnuta dužnost da glede svoje stvari nešto trpi ili propušta, a za koje posebno zakonsko ograničenje vlasnik ima pravo na naknadu kao za izvlaštenje (čl.

33. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ("Narodne novine", broj: 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst, dalje: ZV). Zakonska ograničenja prava vlasništva djeluju ograničavajuće na pravnu vlast svagdašnjeg vlasnika stvari koju ograničavaju, pa ako posebnim zakonom nije drukčije određeno, svagdašnji vlasnik te stvari ostvaruje pravo na naknadu za nametnuto zakonsko ograničenje bez obzira na kojoj je pravnoj osnovi stekao vlasništvo te stvari.

8. Nije prijeporno da je država donošenjem ZNS-a ograničila pravo vlasništva tužitelja. Tužitelji (ovdje obdarenici) primaju od najmoprimca tek minimalni iznos zaštićene najamnine (51,28 eur mjesečno). Prema stavu većine članova vijeća, oni nemaju pravo na naknadu razlike do utvrđene visine tržišne najamnine od tuženice, iako su vlasnici stana od 2013., od kada trpe opisano ograničenje prava vlasništva. Pritom, pravo na naknadu nema ni "izvorna vlasnica", darovateljica, od trenutka kada je nekretninu darovala svojim unucima.

9. Prema našem shvaćanju, tužiteljima je na opisani način povrijeđeno zakonsko, konvencijsko i ustavno pravo na mirno uživanje vlasništva iz razloga dugogodišnje nemogućnosti korištenja nekretnine koje su vlasnici, zbog zakona kojim su one dodijeljene na korištenje zaštićenim najmoprimcima, a bez naknade tržišne najamnine vlasnicima. Ne možemo se složiti sa zaključkom da zbog činjenice što je tužiteljima u času darovanja bilo poznato postojanje ograničenja prava vlasništva - da se u stanu nalazi zaštićeni najmoprimac, nemaju pravo na naknadu jer je činjenica da uslijed propusta države, koja desetljećima ustraje u povredi ovog temeljnog ljudskog prava, trpe ograničenje svog prava vlasništva, bez obzira na postojanje argumenata o složenoj tranziciji između ranijeg i sadašnjeg društvenog sustava u

Rev-7/2025-4-1

Republici Hrvatskoj i legitimnom cilju donesenog ZNS-a - ostvarivanju socijalne pravde.

10. Iz prihvaćenog shvaćanja većine članova vijeća, proizlazi da država ne plaća nikome za svoje propuste, zbog prekomjernog tereta koji je nametnula vlasnicima stanova i ona zapravo ima izravne koristi od te vlastite greške, jer umjesto da zbrinjava zaštićene najmoprimce sama, zbrinjavaju je umjesto nje vlasnici stanova gotovo besplatno, samo zbog činjenice stjecanja stana darovanjem nakon 1996.,

iako je prijenos prava vlasništva nekretnine darovanjem potpuno dopušten i legitiman način stjecanja prava vlasništva, pri čemu se, u konkretnom slučaju, radi o stjecanju između nasljednika prvog nasljednog reda. Iz ovakvog pravnog shvaćanja u konačnici proizlazi i daljnje ograničenje prava vlasništva nekretnina u kojima se nalaze zaštićeni najmoprimci koje dodatno opterećuju vlasnika, jer osim što ne mogu koristiti stan niti ga iznajmljivati po tržišnoj cijeni, ne mogu taj stan niti prodati po tržišnoj cijeni, a čak niti besplatno otuđiti, budući da stjecatelji gube svako pravo na naknadu. Naprotiv, „tjera“ ih da te stanove, ako već moraju, prodaju ispod svake cijene jer su sudovi stava da novi vlasnici nemaju pravo na naknadu od države iako pravni položaj stana (sa zakonskim ograničenjem - zaštićenim najmoprimcem) i pravna priroda vlasništva (privatno), nisu promijenjeni, a novi vlasnici nemaju na raspolaganju učinkovito pravno sredstvo za rješavanje njihovih prigovora o povredi prava na mirno uživanje vlasništva jer ne mogu s uspjehom pokretati nikakve postupke pred sudovima budući da su takvi postupci, zbog izraženog pravnog shvaćanja VSRH, unaprijed osuđeni na neuspjeh.

11. Dakle, nepriznavanje prava na naknadu zbog posljedica dugogodišnje povrede prava vlasništva, koja naknada bi bila usmjerena na dovođenje tužitelja, u mjeri u kojoj je to moguće, u situaciju u kojoj bi se nalazio da povrede prava nije bilo, po našem shvaćanju predstavlja povredu priznatih prava prema citiranim odredbama ZV-a, ali i prekomjerni teret za vlasnike stanova koji su iste stekli darovanjem nakon 1996. U ovakvom slučaju vlasnici stanova moraju snositi većinu socijalnih i financijskih obveza stambenog zbrinjavanja zaštićenog najmoprimca u njihovim stanovima, a ne država, te nemaju nikakvo pravo na naknadu za ograničenja koja trpe. Republika Hrvatska trebala je poduzeti zakonodavne i/ili druge opće mjere kojima će se na primjeren način postići ravnoteža između interesa vlasnika stanova s jedne te interesa zajednice i zaštićenih najmoprimaca s druge strane, i spriječiti mogućnost daljnjih istovjetnih povreda prava vlasništva, a što u utuženom razdoblju nije učinila. Međutim, prema prihvaćenom pravnom shvaćanju većine, sav rizik sada snose vlasnici stanova koji više nisu „izvorni vlasnici“, već su vlasništvo stana opterećenog zaštićenim najmoprimcem stekli od 1996. pa nadalje, primjerice kao u konkretnom slučaju, na temelju ugovora o darovanju iz 2013.

12. U tom smislu i u opisanoj činjeničnoj i pravnoj situaciji ovog predmeta smatramo potpuno primjenjivim pravno shvaćanje Europskog suda za ljudska prava izraženo u presudi Statileo protiv Hrvatske, zahtjev br. 12027/10, presuda od 10. srpnja 2014., u kojoj je nemogućnost korištenja nekretnina zbog na zakonu utemeljenog (dugo)trajnog najma bila temelj za donošenje presude o povredi prava na mirno uživanje vlasništva vlasnika stanova u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci. ESLJP je utvrdio da je u ovom predmetu došlo do miješanja u vlasnička prava podnositelja - vlasnika stana, budući da je kao najmodavac imao niz ograničenja u ostvarivanju prava na korištenje svoje imovine. Takvo miješanje, iako jest bilo zakonito jer je imalo pravnu osnovu u Zakonu o najmu stanova te Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine i u skladu s općim interesom zaštite prava drugih -

Rev-7/2025-4-1

prava zaštićenih najmoprimaca, međutim, to miješanje nije bilo razmjerno. (U tom smislu ESLJP i u nizu presuda u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske: Mirošević-Anzulović protiv Hrvatske (2016.) i Bego i drugi protiv Hrvatske (2016.) Gošović protiv Hrvatske (2017.) Arambašin protiv Hrvatske (2022.) i Hegediš protiv

Hrvatske (2022.)). Zbog sveg navedenog, smatramo da je u okolnostima ovog slučaja primjenjivo i pravno shvaćanje revizijskog suda izraženo u odlukama broj: Rev-2364/2016-3 od 19. prosinca 2018. i broj: Rev 1104/2018-3 od 22. siječnja 2019.

13.1. Na opisani način izjednačio bi se položaj svakodobnog vlasnika stana zbog prekomjernog ograničenja njihovog prava vlasništva na stanu u kojem stanuju zaštićeni najmoprimci, pod pretpostavkama propisanim ZV, te uklonile povrede čl. 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda ("Narodne novine" - Međunarodni ugovori, broj 18/97, 6/99 - proć. tekst, 8/99 - ispr., 14/02, 1/06 i 13/17) te čl. 3., 48. st. 1. i 50. Ustava Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010, 5/2014) kojima se jamči pravo vlasništva.

13.2. U protivnom, vlasnici stanova u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci, a koji su svoje vlasništvo stekli na zakonom propisani način, podvrgnuti su sveobuhvatnim ograničenjima u ostvarivanju prava na korištenje svoje imovine (v. §§ 117. i 143. Statileo protiv Hrvatske) i to bez naknade i uz dodatne financijske i druge terete, što je neprihvatljivo i sa stajališta članka 50. Ustava kojim je propisano da je zakonom moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti. To stoga što rizik bilo kakve greške koju su počinila državna tijela mora snositi država te se greške ne smiju ispravljati na trošak pojedinca, posebice kada ne postoji drugi suprotstavljeni privatni interes (u tom smislu i ESLJP u predmetu Gashi protiv Hrvatske, zahtjev br. 32457/05, presuda od 13. prosinca 2007.).

13.3. Pored toga, ako država štiti zaštićene najmoprimce u njihovom odnosu prema vlasniku stana, tada se položaj najmoprimaca promjenom vlasnika stana ničim nije izmijenio i oni prema novom vlasniku imaju ista prava i iste dužnosti kao i prema prethodnom vlasniku, pa ograničenje vlasniku koje se nameće prevladavajućim stavom većine u ovom predmetu, ne može imati nikakvo racionalno prihvatljivo objašnjenje.

14. Konačno, za napomenuti je da i novodoneseni Zakon o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I- 3242/2018 i dr. ("Narodne novine", broj 36/24), koji je stupio na snagu 2. travnja 2024. štiti pravo vlasništva kao takvo i sve nositelje prava vlasništva ma tko god oni bili, pa u tom smislu nije relevantno je li vlasnik "izvorni" (ovdje darovateljica) ili „naknadni“ (ovdje obdarenici), pri čemu naknadno stjecanje vlasništva besplatnim pravnim poslom ni na koji način ne utječe na utvrđena prava svakodobnog vlasnika.

15. Imajući na umu sve izneseno, smatramo da je odgovor na postavljeno revizijsko pitanje trebao glasiti:

„Republika Hrvatska dužna je isplatiti vlasniku stana naknadu zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva povezanog s institutom zaštićenog najma uvedenim Zakonom o najmu stanova, iako je isti vlasništvo stana stekao na temelju

Rev-7/2025-4-1

ugovora o darovanju kad je u stanu već stanovao zaštićeni najmoprimac koji ostvaruje pravo na zaštićenu najamninu.“

Goranka Barać-Ručević

Suci:

dr. sc. Ante Perkušić

CF

mr. sc. Neri Radas

Željko Pajalić