

# Kršenje ustavnog prava na vlasništvo u pogledu zaštićenog najma

---

Raguž, Nikola

Master's thesis / Diplomski rad

2022

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:158943>

*Rights / Prava:* [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-11-28**



*Repository / Repozitorij:*

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



Pravni fakultet u Zagrebu

Katedra za ustavno pravo

Nikola Raguž

Kršenje ustavnog prava na vlasništvo u pogledu zaštićenog najma

Diplomski rad

mentorica: izv. prof. dr. sc. Ana Horvat Vuković

Zagreb, prosinac 2022.

### Izjava o izvornosti

Ja, Nikola Raguž pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor ovog diplomskog rada, te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova, te da se prilikom rada nisam koristio drugim izvorima od onih navedenih u radu.

Nikola Raguž

## Sadržaj

1.Uvod.....	1
2.Povijesni pregled stanarskog prava - prethodnika zaštićenog najma.....	2
2.1 Uređenje stambenih odnosa u Socijalističkoj Federativnoj Republici Jugoslaviji - Zakon o stambenim odnosima.....	2
2.2. Subjekti stanarskog prava.....	3
2.3. Objekt stanarskog prava.....	3
2.4. Stjecanje stanarskog prava.....	4
3. Transformacija stanarskog prava u pravo zaštićenog najma - Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.....	5
4. <i>Statileo protiv Hrvatske</i> .....	10
5. Hrvatska sudska praksa poslije presude <i>Statileo protiv Hrvatske</i> .....	15
5.1. Presuda broj: <i>Rev-448/12-2</i> .....	15
5.2. Presuda broj: <i>U-III/604/2016</i> .....	17
6. Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova.....	19
7. Odluka Ustavnog suda i rješenje.....	24
8. Sudska praksa nakon odluke Ustavnog suda.....	27

9. Zaključak.....28

10. Popis literature i izvora.....30

## 1. Uvod

U ovom diplomskom radu bavit ću se iznošenjem problematike odnosa zaštićenog najma, njegovim kronološkim prikazivanjem te ukazivanjem na bitne probleme, a osobito na kršenje prava na vlasništvo koje uživa zaštitu po članku 48. a pogotovo po članku 50. Ustava Republike Hrvatske. Trenutnim uređenjem, temeljem kojeg su vlasnici prisiljeni sklapati ugovore o najmu (na neodređeno), a za naknadu (najamninu) dobivati tek oko 10% tržišne najamnine (iznos najamnine koji bi vlasnici stanova postigli djelujući na slobodnom tržištu najma), vlasnici iako „na papiru“ imaju pravo vlasništva na nekretninama, u stvarnosti nemaju pravo vlasništva, već imaju *ius nudum*, golo pravo iz kojeg zapravo ne crpe nikakve ovlasti. Vlasnici ne mogu raskidati ugovore o najmu s najmoprimcima, ne mogu povećavati najamnine niti mogu djelovati na tržištu. Upravo ovom problematikom bavit ću se u ovom diplomskom radu, o tome kako skoro 30 godina problem golog prava vlasništva (*ius nudum*) nije riješen, kako zakonodavac uporno krši jedno od temeljnih ljudskih prava (pravo na vlasništvo) svojim nečinjenjem i pasivnošću te kako Ustavni sud Republike Hrvatske po mišljenju autora nije ispravno primijenio načelo razmjernosti u Odluci kojom ukida odredbe zakona koji je nastojao riješiti pitanje zaštićenih najmoprimaca.

## 2. Povijesni pregled stanarskog prava - prethodnika zaštićenog najma

### 2.1 Uređenje stambenih odnosa u Socijalističkoj Federativnoj Republici Jugoslaviji - Zakon o stambenim odnosima

Bivša država, kao socijalistička, pokušala je stambeno zbrinuti velik broj ljudi tako da zbrinute osobe ne osjete prevelik ekonomski teret. U tu svrhu bivša Socijalistička Federativna Republika Jugoslavija (dalje u tekstu: „**SFRJ**“) uvela je u zakonodavstvo institut stanarskog prava koji je definiran u Zakonu o stambenim odnosima<sup>1</sup> (dalje u tekstu: „**ZSO**“) te glasi kako slijedi:

*„Građanin koji je na temelju ugovora o korištenju stana ili koje druge valjane pravne osnove stekao ili stekne pravo na korištenje stana, koji je u društvenom vlasništvu, ima pravo da taj stan trajno i nesmetano koristi pod uvjetima utvrđenim ovim zakonom, kao i da sudjeluje u upravljanju zgradom suglasno odredbama glave II ovog zakona (stanarsko pravo).*

*Prava iz stava 1. ovog člana ima i građanin koji je po propisima, koji su važili do stupanja na snagu ovog zakona, stekao stanarsko pravo na stanu na kojem postoji pravo vlasništva.“<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Zakon o stambenim odnosima, Narodne novine 52/1974, 51/1985.

<sup>2</sup> Ibid., članak 3.

## 2.2. Subjekti stanarskog prava

Iz gornjeg članka 3. ZSO-a vidljivo je kako se stanarsko pravo moglo steći na nekretninama u društvenom vlasništvu kao i na nekretninama koje su u privatnom vlasništvu. Nositelj stanarskog prava mogla je biti samo fizička osoba te se stanarsko pravo moglo ostvarivati isključivo na jednoj nekretnini, tj. jedna fizička osoba nije mogla imati stanarsko pravo na više nekretnina. Ta osoba, nositelj stanarskog prava zvala se stanar. Pored stanara nekretninu su mogli koristiti stanarov bračni drug, član stanarovog obiteljskog domaćinstva (djeca npr.) te druga osoba koja s dopuštenjem stanara s njim stanuje. Valja napomenuti iznimku na temelju koje su bračni drugovi mogli zajedno biti nositelji stanarskog prava, pod uvjetom da žive zajedno.

## 2.3. Objekt stanarskog prava

ZSO u članku 6. definira koje nekretnine mogu biti objektom stanarskog prava:

*„1. stan kao skup prostorija namijenjenih za trajno stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama, koje u pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju posebni glavni ulaz;*

*2. stambenu zgradu s jednim stanom koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena za stanovanje ako se i koristi u tu svrhu;*



*3. obiteljsku kuću, stambenu zgradu koju građanin u cjelini može imati u vlasništvu prema važećim propisima, ako je izdana dozvola za njenu upotrebu, odnosno, ako se faktički može koristiti, a pod uvjetom da ne podliježe rušenju prema posebnim propisima."*

#### 2.4. Stjecanje stanarskog prava

Stanarsko pravo stjecalo se zaključenjem ugovora o korištenju stana, ako se nije steklo na drugi zakonom propisan način. Stanarsko se pravo moglo steći isključivo na zakonom određenim objektima u društvenom vlasništvu, međutim građani koji su stekli stanarsko pravo nad stanom u privatnom vlasništvu do 26. kolovoza 1974. godine, odnosno, do dana stupanja na snagu republičkog ZSO-a, zadržavali su i dalje to stanarsko pravo nad stanovima u privatnom vlasništvu, a što utvrđuje st. 2. čl. 3. ZSO-a. Tako su nositelji stanarskog prava mogle biti i fizičke osobe koje nisu imale ugovor o korištenju stana, već su stanarsko pravo stekli ranije, pa čak i na nekretninama koje su bile u privatnom vlasništvu. Ovakvim mehanizmom stambenog zbrinjavanja država je osigurala stambeno zbrinjavanje pojedinaca koji su zadovoljili sve zakonom propisane uvjete, uz dozu državne samovolje, koja je u nerijetkim slučajevima podobnima dodjeljivala stanove i stambeno ih zbrinjavala. Naravno da čim je uključena državna samovolja u stambenu politiku države da je takva situacija plodno tlo za korupciju. Ovdje valja naglasiti da autor teksta nije iznio tezu

da je cijeli sustav bio korumpiran, već samo da su se stvorili preduvjeti koji su omogućavali korupciju i nepotizam.

### 3. Transformacija stanarskog prava u pravo zaštićenog najma - Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo

Tranzicijom iz socijalizma u kapitalizam devedesetih godina prošlog stoljeća počinje čitav niz promjena, od kojih je jedna od najznačajnijih ukidanje društvenog vlasništva i privatizacija dijela imovine koja je bila podvrgnuta režimu društvenog vlasništva. U tu svrhu donosi se novi zakon, koji uz Zakon o vlasništvu<sup>3</sup> počinje naznačivati kraj društvenog vlasništva: *„Smatra se da pretvorba stambenih odnosa završava stupanjem na snagu Zakona o najmu, kada je prestalo stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema ranijim propisima te su one po sili zakona postale najmoprимci (u pravilu, zaštićeni najmoprимci)“*<sup>4</sup>. Donošenjem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo<sup>5</sup> (dalje u tekstu: „**ZPS**“) propisuju se uvjeti pod kojima se stanovi u društvenom vlasništvu mogu prodati te koje uvjete osoba mora ispunjavati da bi ostvarila pravo na kupnju stana. Nekretnine

---

<sup>3</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine 91/1996.

<sup>4</sup> Elijaš Dragan; Marković Sandra; Trgovac Sanja; Povreda konvencijskog prava na mirno uživanje vlasništva, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 36, br. 2, 705-724 (2015), str. 712.

<sup>5</sup> Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine 43/92.

su se najprije nudile osobama koje su već živjele u njima, odnosno nositeljima stanarskih prava, kako bi ih se potaknulo da svoje stanarsko pravo zapravo preobrate u pravo vlasništva, koje u godinama donošenja gore navedenih zakona i s obzirom na povijesne prilike postaje dominantni oblik vlasništva (polako i jedini oblik vlasništva)<sup>6</sup>. Međutim, problem je bio u tome što ZPS-a bilo propisano da su se nositeljima stanarskog prava morali prodavati stanovi, i to na sljedeći način:

*„Svaki nositelj stanarskog prava može istaći zahtjev za kupnju stana u pisanom obliku nositelju prava raspolaganja stanom, odnosno vlasniku koji je to vlasništvo stekao pretvorbom vlasništva izvršenom prema posebnim propisima (u daljem tekstu: prodavatelj), a prodavatelj ga je dužan prodati.*

*Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka podnosi se u roku dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, a sklapanje ugovora o kupoprodaji stana (u daljem tekstu: ugovor) mora kupac zatražiti u roku šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva za kupnju stana.*

*Izuzetno, rok za sklapanje ugovora za stan za koji u vrijeme određeno za podnošenje zahtjeva za kupnju stana nisu nesumnjivo*

---

<sup>6</sup> Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine 43/92, članak 4.

*utvrđene sve činjenice odlučne za prodaju stana prema zakonu, počinje teći od dana kada se ove činjenice utvrde.”<sup>7</sup>*

Dakle, zakonodavac je propisao da stanovi koji su bili u društvenom vlasništvu ili u privatnom vlasništvu moraju biti prodani nositeljima stanarskog prava, ako oni to zahtijevaju. Ovakvo rješenje donekle ima smisla ako se uzme u obzir da su nositelji stanarskog prava godinama, pa nerijetko i desetljećima živjeli u nekretninama, te bi ih željeli otkupiti da mogu nastaviti živjeti u tim istim stanovima nesmetano sa svojim obiteljima. Naravno da je svrsishodno ostati živjeti u istom stanu ako se stan koristio za stanovanje duže vrijeme. No koju cijenu je stanar trebao ponuditi vlasniku stana? U slučaju da je stan bio u društvenom vlasništvu, taj stan su imali ovlast prodati gradovi i općine<sup>8</sup>. U to vrijeme pojedinci su mogli kupovati nekretnine po povlaštenim cijenama, kakvo im tržište jednostavno ne bi ponudilo<sup>9</sup>. U tome bi se primjenjivao i tzv. osobni popust propisan člankom 14. ZPS-a, pa su stanovi teoretski mogli biti prodavani za niti pola iznosa od stvarnog iznosa tržišne cijene, kada bi se primijenili popusti za visinu vlastitih sredstava koje je uložio stanar<sup>10</sup>, osobni

---

<sup>7</sup> Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine 43/92, članak 4.

<sup>8</sup> Ibid., članak 5.

<sup>9</sup> Ibid., članak 11.

<sup>10</sup> Ibid., članak 11., točka 3.

popust<sup>11</sup> te opći popust<sup>12</sup> . Potonje je vrijedilo u slučaju otkupa stana koji je bio u društvenom vlasništvu. U slučaju da su stan bile prisiljene prodati fizičke osobe, vlasnici stana, pitanje je po kojim su cijenama one bile prisiljene sklopiti ugovore o kupoprodaji svojih nekretnina. U svakom slučaju, već u koraku „privatizacije stanova“, odnosno procesa prisilnog otkupa nekretnina u korist stanara, bilo je grešaka koje se nisu smjele dogoditi, bile one namjerne ili slučajne, a jedna od većih je po mišljenju autora nedovoljna jasnoća zakonodavca oko cijene za koju vlasnici stanova moraju sklopiti ugovore sa stanarima na zahtjev samih stanara.

Ako pak stanari nisu uputili zahtjeve vlasnicima stanova zahtijevajući otkup tih istih stanova, stvar je pomalo bizarno riješio Zakon o najmu stanova<sup>13</sup> na sličan način kao i ZPS. Ako stanari nisu htjeli otkupiti svoje stanove, njihovo stanarsko pravo „transformiralo se“, odnosno prestalo je postojati, a na njegovo mjesto je stupio odnos najma. Zakonska odredba glasi kako slijedi:

---

<sup>11</sup> Ibid., članak 14.

<sup>12</sup> Ibid., članak 15.

<sup>13</sup> Zakon o najmu stanova, Narodne novine 91/1996.

„(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema propisima koji su vrijedili do dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Osobe iz stavka 1. ovoga članka danom stupanja na snagu ovoga Zakona stječu prava i obveze najmoprimca.“<sup>14</sup>

Dakle, nositelji stanarskog prava stavljeni su u položaj da mogu birati žele li kupovati nekretnine u kojima su živjeli do tada ili žele nastaviti živjeti u tim nekretninama kao najmoprimci. I možda bi bila razumljiva zamisao zakonodavca da olakša ljudima bez financijske podloge uvjete za nastavak života u stanovima koji zapravo nisu njihovi, da je zakonodavac postavio tržišne uvjete kao protutežu u korist vlasnika nekretnina u kojima zapravo žive ljudi čije te nekretnine nisu. Umjesto toga, zakonodavac je propisao uredbom<sup>15</sup> iznos zaštićene najamnine koji najmoprimci, odnosno bivši stanari, moraju plaćati vlasnicima stanova. U praksi te najamnine su iznosile u prosjeku svega par stotina kuna<sup>16</sup>. Ovakvo stanje trajalo je do 2014. godine, kada će intervenirati europska tijela u cilju zaštite prava vlasništva.

---

<sup>14</sup> Zakona o najmu stanova, Narodne novine 91/1996, članak 30.

<sup>15</sup> Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, Narodne novine 40/1997.

<sup>16</sup> Presuda *Statileo protiv Hrvatske*, točka 19.

#### 4. *Statileo protiv Hrvatske*

Dana 10. srpnja 2014. godine Europski sud za ljudska prava (dalje u tekstu: „**ESLJP**“) donosi presudu kojom pomiče stvari u korist vlasnika nekretnine, najmodavaca. Činjenično stanje slučaja je kako slijedi:

Sergej Statileo (dalje u tekstu: „**Podnositelj**“) bio je vlasnik nekretnine na kojoj je gđa P.A. stekla stanarsko pravo temeljem Zakona o stambenim odnosima iz 1959. Podnositeljev tužbeni zahtjev postavljen je na isplatu razlike između tržišne i zaštićene najamnine, uvećanu za zakonske zatezne kamate te parnične troškove. Podnositelj je isticao da je povrijeđeno njegovo pravo vlasništva te se pozivao na sljedeće:

1. Članak 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda<sup>17</sup>:

*„Svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojega vlasništva. Nitko se ne smije lišiti svoga vlasništva, osim u javnom interesu, i to samo uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnog prava. Prethodne odredbe, međutim, ni na koji način ne umanjuju pravo države da primijeni zakone koje smatra potrebnima da bi*

---

<sup>17</sup> Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, Narodne novine-Međunarodni ugovori 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10

*uredila upotrebu vlasništva u skladu s općim interesom ili za osiguranje plaćanja poreza ili drugih doprinosa ili kazni."*

2. Članak 48. Ustava Republike Hrvatske<sup>18</sup> (dalje u tekstu „**Ustav RH**“):

*„Jamči se pravo vlasništva.*

*Vlasništvo obvezuje. Nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru.*

*Strana osoba može stjecati pravo vlasništva uz uvjete određene zakonom.*

*Jamči se pravo nasljeđivanja.“*

3. Članak 50. stavak 1. Ustava RH:

*„Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.“*

U izdvojenom dijelu presude ESLJP je utvrdio da postoji miješanje Republike Hrvatske u vlasnička prava Podnositelja u vidu nekolicine ograničenja:

*„117. Prema mišljenju suda, nesporno je u ovom predmetu došlo do miješanja u vlasnička prava podnositelja, budući da zaštićeni*

---

<sup>18</sup> Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14.



*najam za posljedicu ima niz ograničenja koja onemogućavaju najmodavce u ostvarivanju prava na korištenje njihove imovine. Najmodavci, posebice, ne mogu ostvariti to pravo u smislu fizičkog posjedovanja, budući da stanari ostaju u stanu na neodređeno vrijeme, te su njihova prava u pogledu iznajmljivanja stana, uključujući pravo na dobivanje tržišne najamnine i pravo na otkaz najma, u značajnoj mjeri pogođena nizom zakonskih ograničenja (vidi točke 125.-129. ove presude)."*...

ESLJP je ispravno primijetio da je Zakon o najmu stanova donesen kao rješenje na problem društvenog vlasništva te kako je vlasnicima stanova nametnut teret koji je trebala podnijeti država koja se obvezala samovoljno zbrinuti nositelje stanarskog prava. Dalje ESLJP navodi da iako su sklapani ugovori o najmu ili donošene presude koje su zamjenjivale ugovore o najmu između zaštićenih najmoprimaca i najmodavaca, najmodavci zapravo nisu imali utjecaj niti su imali mogućnost utjecati na sadržaj tih istih ugovora/presuda. Zbog nedostatka slobodne volje najmodavaca pri sklapanju spomenutih ugovora upitno je koliko se uopće ti ugovori mogu smatrati ugovorima, s obzirom na to da najmodavci nisu mogli utjecati bitne sastojke ugovora o najmu, rok na koji se trajanje ugovora ugovara te cijena, odnosno najamnina:

*„125. Konkretno, temeljem prijelaznih odredaba Zakona o najmu stanova svako stanarsko pravo koje je bilo dodijeljeno na stanu u privatnom vlasništvu bilo je preoblikovano u ugovorni najam na neodređeno vrijeme (vidi stavke 11. i 39.-40. ove presude). Unatoč tome što se na to može gledati kao na kvazi-ugovor o najmu između najmodavca i najmoprimca, najmodavci zapravo imaju neznatan ili nikakav utjecaj na izbor najmoprimca ili bitne sastojke takvog ugovora (vidi, mutatis mutandis, ranije citirani predmet Hutten-Czapska, § 196.; predmet Ghigo protiv Malte, br. 31122/05, § 74., 26. rujna 2006.; i ranije citirani predmet Edwards, § 73.).“*

Na kraju presude ESLJP zaključuje da postoji povreda prava vlasništva te da je Podnositelju ograničeno pravo vlasništva nerazmjerno cilju radi kojeg je to ograničenje uvedeno u pravni poredak Republike Hrvatske:

*„144.,...Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja...“*

*...„145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.“*

Tijekom trajanja postupka Podnositelj je preminuo, a na njegovo mjesto u postupku stupio je njegov nasljednik. Sud je presudom dosudio 8.200,00 eura na ime materijalne štete (razlika između zaštićene i tržišne najamnine), 1.500,00 eura na ime nematerijalne štete te 1.972,00 eura na ime sudskih troškova (troškovi pred domaćim sudovima i pred ESLJP). Ovom presudom utvrđeno je ono što sudovi Republike Hrvatske nisu uspjeli cijelo vrijeme: ovakvim pravnim uređenjem zaista je narušeno pravo vlasništva vlasnicima nekretnina u čijim nekretninama žive zaštićeni najmoprimci. Jek ove presude u Republici Hrvatskoj bio je relativno glasan te domaći sudovi počinju primjenjivati navedenu presudu.

Presuda *Statileo protiv Hrvatske* postaje ključno sredstvo pravosuđa Vijeća Europe u rješavanju napetosti u odnosima između zaštićenih najmoprimaca i najmodavaca. Obvezujućim djelovanjem presude ESLJP-a kao i inzistiranjem na radu na prijedlogu novog zakonodavnog okvira: „Naime, ESLJP je u posebnom dijelu presude naslova „Članak 46. Konvencije” dodao opće zapažanje da se temeljni problem tiče samog zakonodavstva i da se utvrđenja suda protežu izvan pojedinačnog interesa podnositelja u ovom konkretnom slučaju. ESLJP je naglasio da je ovo predmet u kojem bi država trebala poduzeti odgovarajuće zakonodavne i/ili druge opće mjere kako bi osigurala osjetljivu ravnotežu između interesa najmodavaca te općeg interesa zajednice da na odgovarajući način zaštiti

zaštićene najmoprimce koji stanuju u privatnim stanovima. ESLJP ostavio je Republici Hrvatskoj da sama odredi koje bi to mjere bile potrebne i dostatne za izvršenje ove presude.“<sup>19</sup> ESLJP daje na znanje Republici Hrvatskoj da se ovaj problem mora riješiti, ali ostavlja slobodne ruke po pitanju metoda rješavanja ovog problema. Pri tome je ESLJP naglašava glavne nedostatke postojećeg zakonodavstva koje uređuje područje zaštićenog najma, a to su „neodgovarajuća visina zaštićene najamnine, restriktivni uvjeti za otkaz zaštićenog najma i nepostojanje bilo kakvog vremenskog ograničenja u odnosu na sustav zaštićenog najma“<sup>20</sup>. Na novom zakonskom okviru radilo se do 2018. godine, a u međuvremenu domaći sudovi su uvažili neka stajališta ESLJP-a koja će biti izložena u poglavlju koje slijedi.

## 5. Hrvatska sudska praksa poslije presude *Statileo protiv Hrvatske*

### 5.1. Presuda broj: Rev-448/12-2

U presudi Vrhovnog suda broj: Rev-448/12-2 od 29. lipnja 2016. navedeno je:

---

<sup>19</sup> Trgovac, Sanja; Grbavac, Sidonija; Marković, Sandra; Ustavnosudski pogled na izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 39, br. 1, 633-666 (2018), str. 650.

<sup>20</sup> Elijaš Dragan; Marković Sandra; Trgovac Sanja; Povreda konvencijskog prava na mirno uživanje vlasništva, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 36, br. 2, 705-724 (2015), str. 720.

*"Međutim, upravo sagledavajući cilj i svrhu odnosnog propisa, neosnovano je pozivanje tužitelja na revizijsku odluku u kojoj se pravilno ističe da pravo najmoprimca na zaštićenu najamninu nije uvjetovano posjedovanjem kuće za odmor.*

*To je zato jer je u ovom slučaju utvrđeno da je tužitelj bio suvlasnik useljive 'vikend' kuće, koja je prema nespornim podacima iz postupka, polazeći od njezine izgrađenosti i sadržaja neupitno imala sve preduvjete za stalno, a ne povremeno stanovanje. Stoga se takvo stanje, samo zato jer je odnosna kuća povremeno korištena i jer se nalazi u turističkom mjestu uz more, ni u čemu može usporediti sa stvarnom kućom za odmor iz naznačene revizijske odluke. Kad se tome pridoda okolnost da je tužitelj prodajom te kuće ostvario cijenu od 300.000 EUR-a, odnosno suvlasničku 1/2 te cijene, tada je pravilan zaključak nižestupanjskih sudova da tužitelj kao takav nema pravo na zaštićenu najamninu."*

U navedenoj presudi vidi se „isključivost“ prirode instituta zaštićenog najma, odnosno da, pošto najmoprimac ima nekretninu koja je useljiva ili ako ima nekretninu koju može prodati pa tako doći do novčanih sredstava, nema pravo biti zaštićeni najmoprimac. Svakako korak u pravom smjeru kada se radi o pravima vlasnika najmodavaca. Sud također zaključuje i to pravilno po mišljenju autora da se u slučaju zaštićenog najmoprimca koji ima raspoloživu drugu nekretninu koja je ustvari vikendica gubi svrha instituta

zaštićenog najma, odnosno da se ne radi o najugroženijoj društvenoj skupini već o donekle pristojno financijsko sposobnim ljudima koji iskorištavaju institut zamišljen kao pomoć socijalno ugroženima.

## 5.2. Presuda broj: U-III/604/2016

*„U sudskom postupku je utvrđeno da su tužitelji stekli svojstvo nositelja stanarskog prava na predmetnom stanu u Splitu (čiji je vlasnik podnositelj) još 1972., što je nesporno utvrđeno iz isprava koje su oni priložili tijekom postupka. Sporno je ostalo pravo na zaštićeni najamninu jer su tužitelji vlasnici kuće u Klisu, za koju prvostupanjski sud utvrđuje "da stojna kuća na koju su se tuženici pozivali u naravi predstavlja staru kamenu kuću u trošnom izdanju koja se sastoji od dvije male prostorije, da su plafon, zidovi i krovnište kuće u potpunosti u derutnom stanju, iz čega ovaj sud jasno zaključuje da se ne radi o useljivoj kući koju ima u vidu citirana odredba čl. 33. st. 2. al. 2. ZNS-a. No, sve da ova stojna kuća i nije u derutnom stanju, činjenica jest da se ne radi o kući koja je smještena blizu Splita iz koje bi bilo moguće nesmetano dolaziti na posao kako za tužitelje tako i za članove njihovog obiteljskog domaćinstva.“*

*„Zbog toga je Ustavni sud ocijenio da u osporenim presudama nisu dani ozbiljni, relevantni i dostatni razlozi za usvajanje tužbenog*

zahtjeva tužitelja - protutuženika, odnosno za odbijanje tužbenog zahtjeva podnositelja kojim je traženo da se tužiteljima naloži plaćanje ekonomske stanarine. Stoga, prema stajalištu Ustavnog suda, provedenim postupcima pred nižestupanjskim sudovima i odlukama koje su iz njih proizašle nije postignuta pravična ravnoteža između prava vlasništva podnositelja i prava tužitelja - protutuženika da zaključe ugovor o najmu stana suglasno mjerodavnim odredbama ZNS-a. Slijedom navedenog, ocjena je Ustavnog suda da su podnositelju osporenim presudama povrijeđena ustavna prava zajamčena člancima 29. stavkom 1. i 48. stavkom 1. Ustava."<sup>21</sup>

Iz navedene presude je vidljivo, kao što je i u vezi prethodno navedene presude spomenuto, da je priroda instituta zaštićenog najma „isključiva“. Domaći sudovi počinju restriktivnije primjenjivati uvjete koje osoba mora zadovoljiti kako bi mogla biti zaštićeni najmoprimac. Na ovaj način zaštićeni najmoprimci ostali bi samo ljudi koji nemaju drugu nekretninu te koji nemaju dovoljno sredstava za plaćanje smještaja na slobodnom tržištu. Navedena je odluka po mišljenju autora korak u pravom smjeru po pitanju balansa odnosa između zaštićenih najmoprimaca i najmodavaca.

---

<sup>21</sup> Peček, Robert, (2018), Promjena sudske prakse nakon presude *Statileo protiv Hrvatske*, dostupno na <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/32825>, pristupljeno 10. listopada 2022.

## 6. Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova<sup>22</sup>

Nakon 4 godine rada na novom zakonodavnom okviru kojim bi se riješio problem zaštićenog najma donosi se novi Zakon kojim se nastoji postići rješenje kako na obostranu prihvatljivost najmodavaca tako i najmoprimaca. Novim zakonom postavljaju se sljedeća rješenja, a sve u cilju kompromisnog rješenja odnosa iz zaštićenog najma:

1. Uvodi se prijelazno razdoblje iz zaštićene u realnu tržišnu najamninu

Zaštićena najamnina koju plaća najmoprimac povećava se svakih dvanaest mjeseci, počevši od 1. rujna 2018. do 31. kolovoza 2023. Iznos za koji se povećava najamnina na dan 1. rujna tekuće godine je fiksna i iznosi 1,20 puta zaštićene najmnine koju je najmoprimac ili zaštićeni podstanar plaćao na dan 31. kolovoza 2018. Povećanu najamninu najmoprimac i zaštićeni podstanar dužni su plaćati bez izmjene ugovora, a na temelju izračuna najmodavaca. Izračun najmodavca i vlasnika stana su vjerodostojne isprave na temelju kojih se može odrediti ovrha ako su u pisanom obliku, ako

---

<sup>22</sup> Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova, Narodne novine 68/2018.



je u njima naznačeni vjerovnik i dužnik te predmet, vrsta, opseg i vrijeme ispunjenja novčane obveze.<sup>23</sup>

Ovim zakonskim odredbama Zakonodavac je dao petogodišnji rok zaštićenim najmoprimcima u smislu amortizacije iznosa zaštićene najamnine. Postepeno, na godišnjoj bazi, iznos zaštićene najamnine se povećava te s 2023. godinom trebao bi doseći iznos realne tržišne najamnine ili bar približno takav iznos.

2. Po kraju prijelaznog razdoblja prava zaštićenog najmoprimca se ukidaju

S datumom 1. rujna 2023. prestat će pravo zaštićenog najmoprimaca i zaštićenih podstanara na zaštićenu najamninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara. Također, s 1. rujna 2023. zaštićeni najmoprimci, odnosno podstanari dužni su iseliti iz nekretnine (osim ako naravno nisu sklopili novi ugovor o najmu s najmodavcem). Ako zaštićeni najmoprimac odnosno zaštićeni podstanar ne iseli iz nekretnine najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje iz stana te je takav sudski postupak propisan kao hitan.<sup>24</sup>

Dakle, zakonodavac je s dvije prethodno navedene odredbe propisao prijelazno razdoblje od 5 godina u kojem će se iznos zaštićene

---

<sup>23</sup> Ibid., članak 28.a.

<sup>24</sup> Ibid., članak 28.c.

najamnine povećavati na godišnjoj bazi, a po isteku petogodišnjeg prijelaznog razdoblja, sva prava zaštićenih najmoprimaca prestaju te moraju iseliti iz nekretnine, osim ako nisu sklopili novi ugovor o najmu s najmodavcem tj. vlasnikom nekretnine.

### 3. Pravo prvokupa zaštićenih najmoprimaca

Zaštićeni najmoprimac ima pravo po isteku prijelaznog razdoblja (do 1. rujna 2023.) otkupiti nekretninu u kojoj živi i to koristeći pravo prvokupa koje je dano najmoprimcima temeljem zakona.

Svakako je ovakvo rješenje zakonodavca dobra stvar u kontekstu kontinuiteta mjesta stanovanja najmoprimaca. Međutim i ovdje se postavlja par pitanja na koja sam i prije u ovom radu ukazivao. Poglavito, po kojoj cijeni zaštićeni najmoprimac ima pravo prvokupa? Naime, problem zaštićenih najmoprimaca je što velik broj njih nema financijskih sredstava da si može priuštiti plaćanje daleko viših iznosa tržišnih najamnina pa se onda ovdje naravno postavlja pitanje: ako najmoprimac nema dovoljno sredstava da si može priuštiti plaćanje tržišne najamnine, kako onda očekivati da si može priuštiti kupiti nekretninu u kojoj stanuje od najmodavca vlasnika?

### 4. Zaštita socijalno najugroženijih zaštićenih najmoprimaca

Zakonodavac je odredio da je Republika Hrvatska dužna osigurati drugi odgovarajući stan putem središnjeg tijela državne uprave zaštićenim najmoprimcima, ako je član obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata<sup>25</sup>, a razliku u najamnini između početne zaštićene i povećane najamnine (kroz cijelo prijelazno razdoblje te nakon isteka prijelaznog razdoblja) za zaštićene najmoprimce koji primaju socijalnu pomoć plaćala bi jedinica lokalne ili regionalne samouprave, odnosno grad Zagreb, na čijem se području nekretnina nalazi.<sup>26</sup> Još dva odlična zakonska rješenja u cilju zbrinjavanja onih skupina društva kojima je pomoć, odnosno stambeni smještaj prijeko potreban. One osobe koje su zaštićeni najmoprimci u stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinica lokalne ili regionalne samouprave nisu dužne iseliti iz nekretnina, dapače njihovo pravo na zaštićeni najam ne prestaje<sup>27</sup> (formalno prestaje, ali sadržajno ostaje isto, jer zadržavaju pravo živjeti u nekretnini i plaćati zaštićenu najamninu). Svakako dobro pozdravljen potez zakonodavca s obzirom na postotak neiskorištenosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, ovakvo korištenje zasigurno malo kome može zasmetati, kada je u pitanju stambeno zbrinjavanje socijalno ugroženih. Najmoprimci koji su navršili 70 godina života mogli su na temelju

---

<sup>25</sup> Ibid., članak 28.e.

<sup>26</sup> Ibid., članak 28.b.

<sup>27</sup> Ibid., članak 28.c, stavak (1).

Zakona tražiti primanje u starački dom, pod uvjetom da napuste nekretninu najmodavca, a čiju bi naknadu platila država<sup>28</sup>. Vidljivo je da je Zakonom propisano zbrinjavanje najugroženijih i postizanje kompromisnog rješenja.

Novi Zakon o najmu stanova unosi promjene u sustav zaštićenog najma te napokon izgleda kao konkretno rješenje problema koji je trajao već desetljećima. Naravno da niti najmoprimci niti najmodavci nisu bili zadovoljni rješenjem zakonodavca. Najmodavci su kroz svoje udruge tvrdili da je petogodišnje prijelazno razdoblje predugo te da novim zakonom nije riješeno pitanje prijašnje naknade štete u vidu izgubljene dobiti između zaštićene i tržišne najamnine<sup>29</sup>, dok su najmoprimci tvrdili da im je država dužna osigurati stanove i stambeno ih zbrinuti<sup>30</sup>. Bilo kako bilo, po mišljenju autora, svakako je bilo potrebno riješiti problem, a postići savršeno idealno rješenje gotovo nemoguće. Iz tog razloga autor smatra da je konačno kompromisno rješenje problema u konačnici bolje nego nerješavanje problema i dotadašnji pasivan stav zakonodavca.

---

<sup>28</sup> Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova, Narodne novine 68/2018, članak 28.j.

<sup>29</sup> Očitovanje udruge Proljeće (2016), dostupno na <http://udrugaproljece.hr/wp-content/uploads/sites/292/2016/05/Prijedlog-dopuna-zakona.pdf>, pristupljeno dana 11. prosinca 2022., str. 2., točka 1.

<sup>30</sup> ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMCI PROSVJEDUJU NA MARKOVU TRGU:, net.hr, od dana 1. ožujka 2018., dostupno na <https://net.hr/danas/hrvatska/zasticeni-najmoprimci-prosvjeduju-na-markovom-trgu-ovo-je-velika-prevara-drzava-ocitopogoduje-kapitalu-8d095ec2-b1c2-11eb-8f7b-0242ac140014>, pristupljeno dana 11. prosinca 2022.

Činilo se kako će problem s 1. rujnom 2023. godine biti uglavnom riješen.

## 7. Odluka Ustavnog suda i rješenje

Dana 14. rujna 2018. godine Ustavni sud donosi odluku<sup>31</sup> (dalje u tekstu: „**Odluka**“) koja vraća cijeli problem na prvotnu poziciju. Ustavni sud ukida članke 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g, 28.h, 28.i, 28.j, 28.k, 28.l, 28.m i 28.n. posljednjeg Zakona o najmu, sve bitne promjene do tada novog zakonodavnog okvira.

*„Temeljni razlog ukidanja odredbi je što, po stavu Ustavnog suda, zakonodavac tim odredbama izvršio nesrazmjeran zahvat, jer je cilj trebao biti postizanje pravične ravnoteže između suprotstavljenih prava. Ustavni sud je zauzeo stav da zadaća zakonodavca nije ni bila osiguranje pravnog i faktičnog položaja zaštićenih najmoprimcima istovjetnog ili ekvivalentnog onome koji su do sada imali, već zaštita prava vlasnika a da pri tome ne dođe do nerazmjernog zadiranja u prava zaštićenih najmoprimaca. Zahvati zakonodavca prema najmoprimcima moraju biti takvi da ne prelaze mjeru nužnog u danim okolnostima. Međutim, Ustavni sud je utvrdio da je zakonodavac ostvarujući taj cilj nametnuo prekomjeren teret*

---

<sup>31</sup> Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. i dva izdvojena mišljenja sudaca, Narodne novine 105/2020.

zaštićenim najmoprimcima što posljedično znači da nije ispunio pozitivnu obvezu države u postizanju osjetljive ravnoteže između vlasnika stanova, s jedne strane, i zaštićenih najmoprimaca, s druge strane.”<sup>32</sup>. Podnositelji zahtjeva svoje pravo na dom (čl. 34. Ustava RH) stavljaju iznad prava vlasništva te ističu: „Dokidanje zaštićenog najma bilo bi, prema podnositeljima zahtjeva, prihvatljivo jedino uz osiguranje odgovarajućih zaštitnih mehanizama za najmoprimce putem kojih bi oni bili sustavno, trajno i pod podjednakim uvjetima stambeno zbrinuti. Mehanizmi koji su ugrađeni u ZoNS ne mogu ispuniti tu zaštitnu funkciju, jer su najmoprimci stavljeni u nerazmjerno lošiju pravnu i faktičnu situaciju od prethodne. Iako i najmodavci, kao vlasnici stanova, imaju određena prava koja su godinama bila narušena djelovanjem države, njihova se prava sada rješavaju 'preko leđa' zaštićenih najmoprimaca, koji u vrijeme nastanka spornih pravnih odnosa nisu znali i nisu mogli znati do kakvih će posljedica to dovesti desetljećima kasnije, a sada im se pruža samo minimalna i privremena zaštita, nakon čega će ostati prepušteni sami sebi i ovisni o vlastitim ekonomskim mogućnostima.”<sup>33</sup> Predlagatelji smatraju da je pravo na dom temeljno ljudsko pravo koje bi se moglo

---

<sup>32</sup>Galić, Filip, (2022)., Trenutno stanje Zakona o najmu stanova, dostupno na <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/49771>, pristupljeno dana 27. listopada 2022. godine

<sup>33</sup> Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. i dva izdvojena mišljenja sudaca, Narodne novine 105/2020, točka 11.

regulirati samo organskim zakonom, pa da je samim time Zakon o najmu stanova protuustavno donesen zbog nepoštovanja kvalificirane većine od 76 zastupničkih glasova, a svoj zahtjev temelje na članku 83. stavku 2. Ustava RH. Ustavni sud takvo stajalište ne uvažava i objašnjava: „*Podnositelji zahtjeva odnosno predlagatelji ističu da je riječ o 'najekstremnijem obliku miješanja' u pravo na dom. Ustavni sud, međutim, naglašava da se radi o miješanju države poduzetom radi zaštite 'prava i sloboda drugih', što predstavlja iznimku predviđenu u citiranom članku 8. stavku 2. Konvencije*“ te dalje nastavlja razlagati da pravo na dom sadržano u Ustavu nije pozitivno pravo (u smislu da netko temeljem Ustava RH može zahtijevati nekretninu), već negativno, kako bi se ograničilo moguće miješanje države u svakodnevicu pojedinaca.

Međutim, Ustavni sud ukida navedene odredbe Zakona o najmu stanova zato što takve odredbe predstavljaju nerazmjeran teret koji pada na leđa najmoprimaca. Ustavni sud dalje navodi kako je njegova zadaća ocjenjivanje je li zakonodavac ispunio „*svoju pozitivnu obvezu zaštite općeg interesa zajednice koja uključuje i dostupnost zadovoljavajućeg smještaja za one u lošijem položaju.*“<sup>34</sup> te kao odgovor na to pitanje dalje obrazlaže: „*Međutim, Ustavni sud utvrđuje da je zakonodavac ostvarujući taj cilj nametnuo*

---

<sup>34</sup> Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. i dva izdvojena mišljenja sudaca, Narodne novine 105/2020, točka 32.5.

*prekomjieran teret zaštićenim najmoprimcima što posljedično znači da nije ispunio pozitivnu obvezu države u postizanju osjetljive ravnoteže između vlasnika stanova, s jedne strane, i zaštićenih najmoprimaca, s druge strane.*"<sup>35</sup>. Po mišljenju autora Ustavni sud u primjeni načela proporcionalnosti nije pokušao naći ravnotežu između interesa dvije društvene skupine, već je sav ekonomski teret stavio na vlasnike stanova te je vratio cijeli problem natrag na status quo, kakav je i bio prije donošenja novog Zakona o najmu iz 2018. godine.

#### 8. Sudska praksa nakon odluke Ustavnog suda

Nakon ukidanja odredbi Zakona o najmu stanova, najmodavci su, ponukani presudom *Statileo protiv Hrvatske* nastavili sa svojim postupcima za naknadu štete protiv Republike Hrvatske te je ESLJP, posve očekivano, u cijelosti prihvaćao njihove zahtjeve. Svakako presude koje treba navesti su *Skelin-Hrvoj i Đuričić protiv Hrvatske*, *Arambašin protiv Hrvatske* i *Hegediš protiv Hrvatske*. ESLJP napominje u navedenim presudama kako: „povreda Konvencije proizlazi iz samog hrvatskog zakonodavstva, kao što je to već utvrdio u više presuda u odnosu na Hrvatsku (*Statileo, Skelin-Hrvoj, Đuričić*), pa podnositelji nisu mogli učinkovito pobijati visinu zaštićene najamnine pred hrvatskim sudovima ili vratiti u

---

<sup>35</sup> Ibid., točka 32.6.



posjed svoje stanove.”<sup>36</sup>. U skladu s navedenim, ESLJP ponovno utvrđuje da Republika Hrvatska krši članak 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.

## 9. Zaključak

Po mišljenju autora najveći nesporazum po pitanju odnosa zaštićenih najmoprimaca i najmodavaca je traženje idealnog rješenja za jednu ili drugu skupinu, ne shvaćajući da će se problem brže riješiti kompromisno, ustupcima jedne i druge strane. Obje strane bi trebale zahtijevati kompromisno rješenje od zakonodavca da donese zakonski okvir koji je obje strane prihvatljiv, a država bi, kao donositelj zakonodavnog okvira trebala na sebe preuzeti brigu o zaštićenim najmoprimcima, istovremeno oslobađajući vlasnike stanova njihovog nerazmjerno velikog tereta.

*„Ovako zbog zakonskih rješenja, koja su prvo bila neustavna, a zatim su se izmjenama i dopunama ad hoc rješavali problemi na koje je ukazao međunarodni sud (povodom ranije odluke Ustavnog suda nisu vršene izmjene i dopune, iako su očito bile nužne, što je poseban problem) dolazi do povrede ustavnih prava građana obje skupine, među njima se stvara nepotreban antagonizam, dok je glavni*

---

<sup>36</sup> Obavijest na stranicama Ureda zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava, dostupno na <https://uredzastupnika.gov.hr/vijesti/nove-presude-arambasin-protiv-hrvatske-i-hegedis-protiv-hrvatske/872>, pristupljeno dana 10. studenog 2022. godine

*krivac za nastalo stanje tj. država, od prvotnog faktičnog oduzimanja stanova u privatnom vlasništvu bez naknade, davanje tih stanova drugim osobama na zapravo neograničeno korištenje točnije davanje trećim osobama stanarskog prava kao imovinskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu, uvođenjem raznih režima otkupa stanova za osobe koje su u bitnome bile u istoj poziciji, omogućavanjem otkupa stanova u društvenom vlasništvu za iznimno nisku cijenu, pri čemu tako ostvarena sredstva nisu nikada iskorištena za obeštećenje vlasnika stanova iako je to trebala biti njihova namjena, iz cijele te situacije isključena odnosno na nju ne pada nikakav teret. Sve dok je tome tako zakonodavni pendulum kretat će se jednom u jednom smjeru a drugi put u drugom, bez mogućnosti da se ispravi nepravda nanesena i vlasnicima i zaštićenim najmoprimcima.”<sup>37</sup>*

Ne bi trebalo najmoprimce i najmodavce postavljati jedne protiv drugih, već bi obje skupine, pojedinačno i skupno kroz udruge tražiti od zakonodavca rješenje ovog problema, ali uz poštivanje prava mirnog uživanja vlasništva najmodavaca.

---

<sup>37</sup> Izdvojeno podupiruće mišljenje sudaca Andreja Abramovića, Lovorke Kušan i dr. sc. Gorana Selaneca u odnosu na odluku i rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske u predmetu broj: U-I-3242/2018, U-I-3365/2018, U-I-4709/2018, U-I-1142/2019, U-I-1391/2019 i U-I-1660/2019 od 14. rujna 2020.

## 10. Popis literature i izvora

### Knjige

Smerdel, Branko; *Ustavno uređenje Europske Hrvatske, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, srpanj 2020. godine

### Zakonski i podzakonski propisi

1. Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, Narodne novine-Međunarodni ugovori 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10, 13/17
2. Protokol br. 1 uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, Narodne novine-Međunarodni ugovori 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10
3. Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, Narodne novine 40/1997
4. Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14

5. Zakon o najmu stanova, Narodne novine, 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20
6. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine, 43/92
7. Zakon o stambenim odnosima, Narodne novine, 52/74, 51/85

#### Sudske odluke

1. Izdvojeno podupiruće mišljenje sudaca Andreja Abramovića, Lovorke Kušan i dr. sc. Gorana Selaneca u odnosu na odluku i rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske u predmetu broj: *U-I-3242/2018, U-I-3365/2018, U-I-4709/2018, U-I-1142/2019, U-I-1391/2019 i U-I-1660/2019* od 14. rujna 2020.
2. Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: *U-I-3242/2018* i dr. od 14. rujna 2020. i dva izdvojena mišljenja sudaca, Narodne novine, 105/2020
3. Presuda Europskog suda za ljudska prava *Statileo protiv Hrvatske*, Zahtjev br. 12027/10, donesena dana 10. srpnja 2014 godine
4. Presuda Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: *U-III/604/2016* od dana 4. listopada 2017. godine
5. Presuda Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj: *Rev-448/12-2* od dana 29. lipnja 2016 godine

### Članci u knjigama i zbornicima radova

1. Elijaš Dragan; Marković Sandra; Trgovac Sanja; Povreda konvencijskog prava na mirno uživanje vlasništva, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 36, br. 2, 705-724 (2015)
2. Trgovac Sanja; Grbavac Sidonija; Marković Sandra; Ustavnosudski pogled na izvršenje presuda europskog suda za ljudska prava, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 39, br. 1, 633-666 (2018)

### Tekstovi s interneta

1. Galić, Filip, (2022), Trenutno stanje Zakona o najmu stanova, dostupno na <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/49771>, pristupljeno 27. listopada 2022. godine
2. Obavijest na stranicama Ureda zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava, dostupno na <https://uredzastupnika.gov.hr/vijesti/nove-presude-arambasin-protiv-hrvatske-i-hegedis-protiv-hrvatske/872>, dana 10. studenog 2022. godine
3. Očitovanje udruge Proljeće (2016), dostupno na <http://udrugaproljece.hr/wp-content/uploads/sites/292/2016/05/Prijedlog-dopuna->

[zakona.pdf](#), pristupljeno dana 11. prosinca 2022., str. 2., točka 1.

4. Peček, Robert, (2018), Promjena sudske prakse nakon presude *Statileo protiv Hrvatske*, raspoloživo na <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/32825>, pristupljeno 10. listopada 2022.
5. ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMCI PROSVJEDUJU NA MARKOVU TRGU:, net.hr, od dana 1. ožujka 2018., dostupno na <https://net.hr/danas/hrvatska/zasticeni-najmoprimci-prosvjeduju-na-markovom-trgu-ovo-je-velika-prevara-drzava-ocito-pogoduje-kapitalu-8d095ec2-b1c2-11eb-8f7b-0242ac140014>, pristupljeno dana 11. prosinca 2022.