



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

ČETVRTI ODJEL

ODLUKA

Aplikacija br. 28416/19
Esad FEJZAGIĆ
protiv Bosne i Hercegovine

Evropski sud za ljudska prava (Četvrti odjel), zasjedajući dana 14.12.2021. godine kao odbor u sljedećem sastavu:

Tim Eicke, *predsjednik*,

Faris Vehabović,

Pere Pastor Vilanova, *sudije*,

i Ilse Friewirth, zamjenica registrara Odjela,

Imajući u vidu:

aplikaciju (br. 28416/19) protiv Bosne i Hercegovine koju je prema članu 34. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda („Konvencija“), dana 20.05.2019. godine, Sudu podnio državljanin Bosne i Hercegovine, g. Esad Fejzagić, rođen 1954. godine koji živi u Konjicu („aplikant“);

odluku da se o pritužbi prema članu 1. Protokola br. 1 obavijesti vlada Bosne i Hercegovine („vlada“), koju je zastupala gđa M. Mijić, v.d. zastupnica, te da se preostali dio aplikacije proglasi nedopuštenim;

izjašnjenja stranaka

nakon vijećanja, odlučio je kako slijedi:

OPIS PREDMETA

1. Predmetni slučaj odnosi se na stan u Sarajevu. Pravo na korištenje stana dodijeljeno je 1957. godine obitelji Š., budući da su tadašnji vlasnici stana (obitelj H.) imali drugi stan koji je zadovoljavao njihove stambene potrebe. Uskoro nakon toga, obitelji Š. je dodijeljeno stanarsko pravo na tom stanu. Dodijeljeno stanarsko pravo omogućavalo je nositelju stanarskog prava stalno, doživotno korištenje tog stana, uz plaćanje male naknade. Nakon smrti nositelja stanarskog prava, njegovo pravo bi, kao takvo, bilo preneseno na njegovog živućeg supružnika ili na članove njegovog porodičnog domaćinstva koji su također koristili taj stan. Stanarsko pravo je moglo biti ukinuto samo u sudskom postupku temeljem ograničenog broja osnova, od

kojih je najvažniji bio da nositelj stanarskog prava ne koristi stan za vlastite stambene potrebe u periodu od najmanje šest mjeseci neprekidno, bez opravdanog razloga.

2. Otac aplikanta kupio je stan od obitelji H. 1970. godine.

3. Aplikant je, zajedno sa braćom i sestrama, od oca naslijedio stan 2008. godine. Otac aplikanta, a nakon njegove smrti aplikant, vodio je parnični postupak protiv obitelji Š. zahtijevajući pravičnu zakupninu ili njihovu deložaciju. Njihov zahtjev je odbijen. Domaći sud se pozvao, između ostalog, na činjenicu da je predmetni stan bio već opterećen stanarskim pravom kada ga je obitelj aplikanta kupila, te da se pravni režim koji je važio za stan nije promijenio. Konačnu domaću odluku donio je Ustavni sud, dana 23.10.2018., a ona je dostavljena aplikantu 13.12.2018. godine

4. U međuvremenu, stupio je na snagu Zakon o zakupu stana iz 2015. (objavljen u Službenim novinama Kantona Sarajevo, br. 24/15). Raniji „nositelji stanarskog prava“ su na osnovu zakona postali „zaštićeni stanari“. Ovaj zakon je također uveo vremensko ograničenje u odnosu na sistem zaštićene stanarine: nakon smrti zaštićenog stanara, njegovo pravo se, kao takvo, prenosi samo na one koji su živjeli s njim na dan 6.12.2000. godine. Osim u tom pogledu, status zaštićenog stanara prema Zakonu o zakupu stana iz 2015. skoro je isti kao i status nositelja stanarskog prava prema starom zakonu.

5. Aplikant se žalio prema članu 1. Protokola br. 1 zbog pravnog režima koji važi za njegov stan, te naročito, zbog toga što nije mogao naplaćivati pravičnu stanarinu.

OCJENA SUDA

6. Sud je već utvrdio povredu člana 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju u velikom broju predmeta koji se odnose na sisteme kontrole stanarina (vidi, među ostalim izvorima, *Hutten-Czapska protiv Poljske* [VV], br. 35014/97, ESLJP 2006-VIII; *Bittó i drugi protiv Slovačke*, br. 30255/09, 28.01.2014.; *Statileo protiv Hrvatske*, br. 12027/10, 10.07.2014.; *Anthony Aquilina protiv Malte*, br. 3851/12, 11.12.2014.; i *Kasmi protiv Albanije*, br. 1175/06, 23.06.2020.). Međutim, predmetni slučaj se razlikuje od tih predmeta

7. Otac aplikanta je stekao stan o kojemu je riječ od treće strane, 1970. godine. Bio je u potpunosti svjestan da je stan opterećen ograničenjima kada ga je kupio. Stoga aplikant ne može kriviti vlasti za tu okolnost (vidi, *mutatis mutandis*, *Łącz protiv Poljske* (odl.), br. 22665/02, 23.06.2009., i *Nobel protiv Holandije* (odl.), br. 27126/11 i 3 druge aplikacije, tačka 39., 2.07.2013.). Sud je suglasan s vladom da je taj faktor nesumnjivo bio uključen prilikom pregovaranja o cijeni kada je stan kupljen. Nadalje, aplikant nije dokazao da je njegov otac imao legitiman razlog za vjerovanje da će ograničenja koja opterećuju stan biti uklonjena nakon što ga on kupi (za razliku slučaja *Bittó i drugi*, citiran gore, tačka 117., u kojem je Sud utvrdio da su dva aplikanta

ODLUKA FEJZAGIĆ protiv BOSNE I HERCEGOVINE

mogla realno očekivati da će sistem kontrole stanarina biti uklonjen ubrzo nakon kupovine stanova). Konačno, aplikanta ništa ne sprječava da proda taj stan.

8. Slijedi da je aplikacija očigledno neosnovana, te se mora odbiti u skladu sa članom 35. tačke 3. (a) i 4. Konvencije.

Iz navedenih razloga, Sud je, jednoglasno,

Proglasio aplikaciju nedopuštenom.

Sačinjeno na engleskom jeziku i dostavljeno u pisanom obliku dana 20.01.2022. godine

Ilse Freiwirth
zamjenik registrara

Tim Eicke
predsjednik