

Recht om winst te behalen uit hun eigendom (*entitlement to derive profit from their property*)

Door Dr. N. Nobel.

6 maart 2012

In de drie arresten in de zogenaamde Poolse kwestie (arresten inzake Mw Hutten – Czapska vs. Polen) heeft het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) meerdere malen heel duidelijk vastgesteld dat het recht om winst te behalen uit zijn eigendom een onafscheidelijk onderdeel is van het eigendomsrecht.

De eerste aanzet naar deze vaststelling is te vinden in een arrest van het Poolse Constitutionele Hof van 12 Januari 2000. Het Poolse Constitutionele Hof besliste in dat arrest als volgt:

It is the Constitutional Court's opinion that, in consequence, the right to derive profit from property, which is an important element of the right of property, has been destroyed and, at the same time, the second element, the right to dispose of one's property, has been stripped of its substance. In consequence, the right of property has become illusory and unable to fulfil its purpose in the legal order based on the principles listed in Article 20 of the Constitution

In onderdeel 176 van zijn arrest van 22 februari 2005 heeft de vierde kamer van het EHRM deze tekst letterlijk overgenomen en zich hier volledig achter gesteld. De tekst luidt als volgt:

Against that background and having regard to the consequences that the various restrictive provisions had on the applicant, the Court finds that the combination of restrictions under the 1994 Act impaired the very essence of her right of property. In that regard the Court would point out that the Constitutional Court, in its judgment of 12 January 2000, came to the same conclusion, holding that under the 1994 Act the individual landlords had been "deprived even of the slightest substance of their property rights" and that, "in consequence the[ir] right to derive profit from property, ... an important element of the right of property ha[d] been destroyed and ... the[ir] right to dispose of one's property ha[d] been stripped of its substance" (see paragraph 86 above).

Op 19 april 2005 (dus heel kort na het arrest van de vierde kamer van het EHRM) kwam het Poolse Constitutionele Hof opnieuw met een arrest. Daarin werd geconstateerd dat de Poolse wetgeving nog steeds in strijd was met de Poolse grondwet en ook met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europese verdrag van de Rechten van de Mens. Vervolgens kwam het Poolse Constitutionele Hof op 29 juni 2005 met aanbevelingen voor een verbeterde wetgeving. Het Poolse Constitutionele Hof gaf hierbij een fundamentele uiteenzetting over de factoren, die van invloed zijn op het niveau van de "*basic rent*" en verklaarde daarbij dat de "*decent profit*" een onmisbaar element vormt voor de bescherming van eigendomsrechten. Deze tekst luidt als volgt:

3. Factors influencing the level of so-called 'basic rent' [czynsz początkowy]

The question of determining rent and charges for the use of the dwelling cannot be seen only from the perspective of the criteria and rules for their increase. First of all, it is necessary to set a statutory starting point – in other words, elements of rent that would adequately take into account the rights of landlords.

At the same time, not losing sight of the necessarily complementary relationship between a landlord and a tenant, one should have regard to the fact that the essential duty of the tenant is to pay an economically justified level of rent, i.e. not too high but related to the justified economic interest of the landlord.

The point of departure for determining such ... rent should be an indication that its elements cannot be [fixed without relation to] running repairs and maintenance, an adequately determined depreciation and a decent profit. ...

The need to include the costs of repairs and maintenance does not require any further explanation – it is obvious. Likewise, a decent profit derived from the exercise of the right of property is an indispensable element of the genuine protection of property rights. Without profit, there are no investments or even modernisation works, which are dictated by technological progress and which are also beneficial for the interests of tenants. The future detailed legal solutions should, however, pay due regard to the fact that the aims pursued by the public authorities (the State Treasury, other State authorities and municipalities) are different from those pursued by private individuals and bodies (such as housing cooperatives) and that the expectations of [those two groups] in respect of a decent rent should be established at different levels. ...

It is also necessary to include among the elements of rent a return on landlords' investments in the construction or modernisation of the building in due time, it being understood as a basis for an adequately established depreciation level. ...

Op 19 juni 2006 verscheen het arrest van de grote kamer van het EHRM. In onderdeel 202 van dat arrest nam de grote kamer onder andere de letterlijke tekst over van de hierboven geciteerde passage uit het arrest van het Poolse Constitutionele Hof van 12 januari 2000 betreffende de “*right to derive profit*” - welke passage de vierde kamer van het EHRM ook al eerder had overgenomen in diens arrest van 22 februari 2005 - en in onderdeel 203 stelde de grote kamer zich daar volledig achter.

203. The Grand Chamber agrees with the Chamber, fully endorsing its conclusions, in particular the finding that the combination of the restrictions imposed by the 1994 Act impaired the very essence of the applicant's right of property.

De grote kamer van het EHRM volstond daar echter niet mee maar ging nog veel verder. In onderdeel 239 schreef het EHRM de Poolse staat ook nog voor dat “general measures” moesten worden genomen om een einde te maken aan de aldus geconstateerde stelselmatige schending van het eigendomsrecht. De grote kamer van het EHRM verwees daarbij naar de hierboven vermelde aanbevelingen van het Poolse Constitutionele Hof van 29 juni 2005.

239. As regards the general measures to be applied by the Polish State in order to put an end to the systemic violation of the right of property identified in the present case, and having regard to its social and economic dimension, including the State's duties in relation to the social rights of other persons (see paragraphs 139, 157 and 225 above), the Court considers that the respondent State must above all, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property, and the general interest of the community

– including the availability of sufficient accommodation for the less well-off – in accordance with the principles of the protection of property rights under the Convention.

It is not for the Court to specify what would be the most appropriate way of setting up such remedial procedures or how landlords' interest in deriving profit should be balanced against the other interests at stake; thus, under Article 46 the State remains free to choose the means by which it will discharge its obligations arising from the execution of the Court's judgments (see Broniowski, cited above, §§ 186 and 192).

The Court would, however, observe in passing that the many options open to the State certainly include the measures indicated by the Constitutional Court in its June 2005 Recommendations, setting out the features of a mechanism balancing the rights of landlords and tenants and criteria for what might be considered a "basic rent", "economically justified rent" or "decent profit" (see paragraph 136-141 above).

Tenslotte legde de grote kamer van het EHRM dit ook nog eens implicite vast in onderdeel 4 van het dictum van het arrest van 19 juni 2006. Die tekst luidt als volgt:

For these reasons the Court

4. Holds by 15 votes to 2 that, in order to put an end to the systemic violation identified in the present case, the respondent State must, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords and the general interest of the community, in accordance with the standards of protection of property rights under the Convention (see paragraph 239 above);

Het is van cruciaal belang dat in dit vierde onderdeel van het dictum (aan het slot daarvan) wordt verwezen naar de hierboven geciteerde paragraaf 239 van het arrest, want in die paragraaf wordt expliciet gewezen op het recht op een "decent profit" en wordt bovendien aanbevolen de aanbevelingen van het Constitutionele Hof van 29 juni 2005 uit te voeren. Dat dit met opzet is gedaan en dat het EHRM het recht op "decent profit" daarmee uitdrukkelijk heeft erkend, blijkt ook nog uit twee aanvullende indicaties:

De eerste aanvullende indicatie is de volgende: Het hierboven geciteerde vierde onderdeel van het dictum werd door de grote kamer van het EHRM aangenomen met 15 tegen 2 stemmen. De twee tegenstemmers waren de raadsheren Zagrebelsky en Zupancic. Hun dissenting opinions zijn gepubliceerd achter het arrest van het EHRM. Beide tegenstemmers hadden er bezwaar tegen dat het EHRM door de verwijzing naar paragraaf 239 (met daarin de verwijzing naar de aanbevelingen van het Poolse Constitutionele Hof) aanwijzingen aan de Poolse Staat gaf over de wijzigingen die in de wetgeving moesten worden aangebracht. Zij vonden allebei dat dit niet op de weg lag van het EHRM maar dat dit moest worden overgelaten aan de toezichthoudende taak van de Raad van Ministers. Alleen raadsheer Zupancic vond daarnaast ook dat de bescherming van de "decent profit" niet onder de werking artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens viel. Uit deze twee dissenting opinions blijkt duidelijk dat het al of niet opnemen van een verwijzing naar paragraaf 239 (inclusief aanwijzingen over de wijzigingen die in de wetgeving moesten worden aangebracht en inclusief het daarin vervatte recht op "decent profit") uitgebreid onderwerp van discussie is geweest in de grote kamer van het EHRM. Het recht op "decent profit" is daarbij implicite bevestigd in het vierde dictum. Deze laatstgenoemde beslissing is door de grote kamer van het EHRM doelbewust en na uitvoerig overleg ge-

nomen met een overweldigende stemmenmeerderheid van zestien tegen één (raadsheer Zupancic)..

De tweede aanvullende indicatie is te vinden in het persbericht dat het EHRMf heeft uitgegeven bij de publicatie van het arrest van 19 juni 2006. Het lijkt geen twijfel dat dit persbericht de instemming heeft gekregen van (de voorzitter van) de grote kamer van het EHRM en misschien zelfs wel door (de voorzitter van) die grote kamer zelf is opgesteld. In dit persbericht wordt het recht op “*decent profit*” expliciet erkend, en zelfs nog wel helemaal aan het einde van het bericht, waardoor er nog extra de aandacht op valt.

En tenslotte heeft het EHRM na het arrest van 19 juni 2006 het recht van de eigenaars om winst te behalen uit hun eigendom (*entitlement to derive profit from their property*) met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*) ook nog weer bevestigd in het daar op volgende arrest van 28 april 2008. In dat arrest heeft de grote kamer van het EHRM gecontroleerd of de Poolse staat zich inderdaad aan de opdracht had gehouden.

Allereerst gaf het EHRM een overzicht van enige wetswijzigingen die in Polen inmiddels al waren ingevoerd als gevolg van het arrest van 19 juni 2006. De belangrijkste wetswijziging was van 15 december 2006. Het EHRM beschreef deze wetswijziging als volgt:

(6) the Act of 15 December 2006 on amendments to the 2001 Act on the protection of the rights of tenants, housing resources of municipalities and on amendments to the Civil Code ('the December 2006 Amendment') (ustawa o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego), which was enacted with a view to taking account of the findings of the Court's principal judgment as well as the conclusions of the above-mentioned recommendations and judgments by the Constitutional Court, and through which the State introduced provisions enabling landlords to increase rent in order to cover the costs of maintenance of property, to obtain a return on capital investment and to receive 'decent profit';

De belangrijkste bepalingen van de wetswijzigingen luiden als volgt:

Amended rules for rent increases are set out in the above-mentioned new subsections 4(a)-4(e) which were inserted into section 8a. They read, in so far as relevant, as follows:

“4(a) If the landlord does not receive income from rent or other charges for the use of a dwelling at a level covering the costs of maintenance of the dwelling, as well as securing to him a return on capital investment and profit ... an increase enabling him to reach that level shall be considered justified if it remains within the limits set out in subsection 4(b).

4(b) In an increase of rent or other charges for the use of a dwelling, the landlord may include:

(1) a return on capital investment at the maximum level per year:

(a) 1,5% of the investments made by the landlord for the construction or purchase of a dwelling; or

(b) 10% of the investments made by the landlord for the permanent improvement of the dwelling, increasing its usable value until the full return [of such investments];

(2) decent profit.

4(e) An increase in rent or other charges for the use of dwelling which does not exceed the average general yearly retail price index in the previous calendar year shall

be considered justified. The average general yearly retail price index for the previous calendar year shall be published, in the form of a communiqué, by the President of the Central Statistical Office in the Official Gazette of the Polish Republic 'Monitor Polski'."

Uit deze teksten blijkt dus, dat in Polen inmiddels al een wetswijziging was ingevoerd waarbij het recht van de eigenaars op een redelijke winst (*decent profit*) was erkend en waarbij aan de eigenaars al was toegestaan om dienovereenkomstig huurverhogingen toe te passen.

Naast de invoering van de genoemde wetswijziging had de Poolse Staat ook een plechtige verklaring afgelegd, die als volgt luidde:

The Government of the Republic of Poland,

emphasising that, in execution of the principal judgment, they have already introduced a number of the necessary general measures as indicated in the fourth operative provision of that judgment, in particular:

- they have set up a scheme for State financial assistance as regards investment in social housing and social and protected accommodation;*
- they have created, through the enactment of the December 2006 Amendment, conditions enabling landlords to receive market-related rent, including 'decent profit';*
- they have introduced a mechanism for the monitoring of the levels of rent in Poland with a view to facilitating the transparency of rent increases (the so-called 'rent-mirror' (lustró czynszowe)),*

DECLARE

(a) that they undertake to continue to implement as soon as possible all the necessary measures in respect of domestic law and practice as indicated by the Court in the fourth operative provision of the principal judgment and that, to this end:

- (i) they will, as rapidly as practicable, submit the above-mentioned Bill to Parliament;*
- (ii) they will continue their endeavours*
 - to introduce new, and to improve the existing, means of promoting investment in housing in relation to both private and State-owned tenement buildings, as well as in social and protected accommodation;*
 - to secure to landlords, in law and in practice, 'decent profit' from rent, thereby creating conditions for them to be able to receive market-related rent;*

Speciale aandacht vestig ik op de laatste woorden van deze verklaring: De Poolse Staat verklaarde dat zij er naar zou streven om voor de huiseigenaars voorwaarden te scheppen om het hen mogelijk te maken marktconforme huren te ontvangen.

Het EHRM betuigde zijn instemming met de volgende passage:

The enactment of the December 2006 Amendment, together with the Government's undertaking to rapidly bring before Parliament their Bill concerning subsidies for owners (see paragraphs 11 and 22 above) and their commitment to continue the improvement of the housing situation and to secure to landlords "decent profit" from rent, "thereby creating conditions for them to be able to receive market-related rent" (see clause 7 (a) of the agreement in paragraph 27 above), are clearly aimed at removing the restrictive aspects of the 2001 Act which were mentioned in the principal judgment.

Het EHRM betoonde zich overtuigd dat door de reeds genomen maatregelen en door de nog toegezegde maatregelen en voornemens een einde kwam aan de schending van het eigen-

domsrecht van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM in Polen. Het door mevrouw Hutten – Czapska en de Poolse Staat gezamenlijk ingediende verzoek om de zaak van de rol van het EHRM te schrappen werd door het Hof met unanieme stemmen ingewilligd.

Met dit alles is dus in Polen het recht voor de huiseigenaars op een redelijke winst (*decent profit*) verzekerd dankzij de uitspraken van het EHRM.

Het EHRM heeft in het arrest Hutten – Czapska van 19 juni 2006 niet aangegeven wat in concreto de inhoud moet zijn van het recht om winst te behalen uit hun eigendom (*entitlement to derive profit from their property*). Het EHRM heeft in dit verband in rechtsoverweging 239 verwezen naar de aanbevelingen, die het Poolse Constitutionele Hof op 29 juni 2005 aan de Poolse Staat had gegeven. Die aanbevelingen waren eveneens niet concreet maar daarin werden wel drie onderdelen genoemd die bepalend zouden zijn voor de economisch gerechtvaardigde huurprijs (*economically justified rent*). Deze onderdelen zijn:

1. Lopend herstel en onderhoud (*running repairs and maintenance*).
2. Een adequaat bepaalde afschrijving (*adequately determined depreciation*).
3. Een redelijke winst (*decent profit*).

Het is interessant dat uit het “*friendly settlement*” blijkt dat de afschrijving in Polen is gefixeerd op 1½ % van de aankoopprijs of de stichtingskosten en 10% van de (permanente) verbeteringskosten. Het “*friendly settlement*” geeft geen concrete inhoud aan het element “*decent profit*”. Maar uit het “*friendly settlement*” blijkt dat men in Polen de discussie hierover zou gaan omzeilen doordat de Poolse staat toezegde er naar te blijven streven de huiseigenaars, zowel volgens de wet als in de praktijk, een redelijke winst te garanderen door het scheppen van voorwaarden waardoor zij marktconforme huren zouden kunnen ontvangen (*to secure to landlords, in law and in practice, 'decent profit' from rent, thereby creating conditions for them to be able to receive market-related rent*). Ook dit had kennelijk de instemming van het EHRM.

In de zelfde jaren (2005 – 2008) waarin het EHRM bezig was met de bovenvermelde zaak Hutten – Czapska versus Polen speelde er voor het EHRM ook nog een tweetal zaken van eigenaars tegen de staat Malta, waar de overheid tot 1989 de bevoegdheid had gehad om woningen te vorderen als dat was *necessary or expedient to do so in the public interest or for providing living accommodation to persons or for ensuring a fair distribution of living accommodation*. De bewoners die de door de overheid gevorderde woningen kregen toegewezen, kregen dan de zelfde rechten als huurders en konden zich beroepen op een stelsel van huurprijsbeheersing en huurbescherming. Die Maltezer zaken werden echter door het EHRM in de (kleine) vierde kamer niet als pilot case behandeld en trokken daardoor veel minder de publieke aandacht dan de zaak Hutten - Czapska. Ook in die Maltezer zaken werden de eigenaars in het gelijk gesteld en kwam het EHRM tot de conclusie dat artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM was geschonden. In tegenstelling tot de zaak Hutten – Czapska kwamen de Maltezer partijen niet tot een “*friendly settlement*” en moest het EHRM tot

een einduitspraak komen. Dat geschiedde in uitspraken van 17 juli 2008. Het EHRM kende daarbij aan de eigenaars flinke schadevergoedingen (*just satisfaction*) toe voor in het verleden gederfde huren. Een van de eigenaars (Ghigo) had het EHRM tevens gevraagd om een vergoeding vast te stellen voor de toekomst zolang de staat Malta in gebreke zou blijven om de schending van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EHRM ongedaan te maken door het pand in onverhuurde staat aan hem op te leveren. Het EHRM weigerde dat echter en verwees de eigenaar voor de toekomst naar het toezicht van de Raad van Ministers. Het EHRM knoopte hier de volgende overwegingen aan vast:

27. In principle it is not for the Court to determine what may be the appropriate measures of redress for a respondent State to perform in accordance with its obligations under Article 46 of the Convention. However, the Court's concern is to facilitate the rapid and effective suppression of a defective national legislation hindering human-rights protection. In that connection and having regard to the systemic situation which it has identified above (see paragraph 25), the Court considers that general measures at national level are undoubtedly called for in the execution of the present judgment.

*28. As regards the general measures to be applied by the Maltese State in order to put an end to the systemic violation of the right of property identified in the present case, and having regard to its social and economic dimension, including the State's duties in relation to the social rights of other persons, the Court considers that the respondent State must above all, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property, and the general interest of the community – including the availability of sufficient accommodation for the less well-off – in accordance with the principles of the protection of property rights under the Convention (see *Hutten-Czapska v. Poland* [GC], no. 35014/97, § 239, ECHR 2006-...).*

29. It is not for the Court to specify what would be the most appropriate way of setting up such remedial procedures or how landlords' interest in deriving profit should be balanced against the other interests at stake. The Court would, however, observe that the many options open to the State include measures setting out the features of a mechanism balancing the rights of landlords and tenants and criteria for what might be considered nowadays a "tenant in need" (which, as stated by the Government in their observations regarding the principal judgment, refers to "individuals who would not have been able to afford reasonably priced accommodation"), "fair rent" and "decent profit".

Ook in deze Maltezer arresten wijst het EHRM dus op "fair rent" en "decent profit" voor de huiseigenaars.

Tenslotte is de kwestie van de "decent profit" ook nog aan de orde gekomen in een persbericht van het EHRM d.d. 31 maart 2011. In dat persbericht is vermeld dat het EHRM behalve de klacht van Mw Hutten – Czapska ook nog een aantal klachten had ontvangen van andere Poolse huiseigenaars. Het EHRM had de behandeling van die klachten laten liggen gedurende de periode waarin het EHRM bezig was met de behandeling van het proefproces (*pilot case*) van Mw Hutten – Czapska. In maart 2011 heeft het EHRM ook die andere Poolse zaken afgedaan en van de rol geschrapt. Daarbij heeft het EHRM geconstateerd dat de Poolse huiseigenaars inmiddels recht hadden gekregen op "decent profit".

De arresten en persberichten van het EHRM bevatten de volgende vindplaatsen waar dat recht op redelijke winst (*decent profit*) duidelijk naar voren komt:

1. In het arrest van 22 februari 2005 geeft het EHRM (vierde kamer) in r.o. 86 een citaat uit een arrest van het Poolse Constitutionele Hof d.d. 12 januari 2000, waarin dat Hof heeft gesteld:
"the right to derive profit from property, which is an important element of the right of property, has been destroyed"
Het EHRM (vierde kamer) stelt zich daar in r.o.176 volledig achter en herhaalt woordelijk dit onderdeel van de overweging van het Poolse Constitutionele Hof.
2. In r.o. 186 kwam het EHRM (vierde kamer) daar weer op terug in de volgende passage:
"186. The Court once again acknowledges that the difficult housing situation in Poland, in particular an acute shortage of dwellings and the high cost of acquiring flats on the market, and the need to transform the extremely rigid system of distribution of dwellings inherited from the communist regime, justified not only the introduction of remedial legislation protecting tenants during the period of the fundamental reform of the country's political, economic and legal system but also the setting of a low rent, at a level beneath the market value (see paragraphs 68-70, 149, 160 and 176 above). Yet it finds no justification for the State's continued failure to secure to the applicant and other landlords throughout the entire period under consideration the sums necessary to cover maintenance costs, not to mention even a minimum profit from the lease of flats".
3. In het arrest van 19 juni 2006 stelt ook de grote kamer van het EHRM in r.o. 202 zich volledig achter het onder 1 geciteerde arrest van het Poolse Constitutionele Hof en herhaalt, net zoals de vierde kamer in het arrest van 22 februari 2005, eveneens woordelijk dit zelfde onderdeel van de overweging van het Poolse Constitutionele Hof.
4. In het arrest van 19 juni 2006 geeft het EHRM (grote kamer) in r.o.136 t/m 141 uitgebreide citaten uit een arrest van het Poolse Constitutionele Hof d.d.19 april 2005. In r.o. 138 staat het volgende citaat uit dat arrest:
"It is therefore the legislature's duty to strive to form a harmonious legal situation for landlords and tenants, so that their relations can be seen as desirably complementary rather than characterised by inevitable antagonism. Charges for the use of the premises, including rent, are a special element of those relations. They should ensure that the landlord not only covers the costs of building maintenance and repair, but also obtains a return on invested capital (amortisation) and a decent profit because no legal provisions may extinguish one of the basic components of the right to property, namely the right to derive profit from property .."
5. In het arrest van 19 juni 2006 geeft het EHRM (grote kamer) in r.o.142 citaten uit aanbevelingen van dat Constitutionele Hof aan de Poolse Staat d.d. 29 juni 2005 voor wijzigingen in de Poolse wetgeving. In die aanbevelingen stelde het Poolse Constitutionele Hof dat
"...., a decent profit derived from the exercise of the right of property is an indispensable element of the genuine protection of property rights".
6. In het arrest van 19 juni 2006 stelt het EHRM (grote kamer) in r.o. 239 dat de Staat moet zorgen voor
"a fair balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property, and the general interest of the community...."
Het EHRM geeft in deze r.o. 239 geen concrete aanwijzingen hoe de verbeteringen van het Poolse stelsel moeten zijn, maar geeft wel een duidelijke suggestie, waarbij verwezen wordt naar de in r.o.136 t/m 141 geciteerde passages uit het arrest van het Poolse Constitutionele Hof. Die suggestie van het EHRM in r.o. 239 luidt als volgt:

“The Court would, however, observe in passing that the many options open to the State certainly include the measures indicated by the Constitutional Court in its June 2005 Recommendations, setting out the features of a mechanism balancing the rights of landlords and tenants and criteria for what might be considered a “basic rent”, “economically justified rent” or “decent profit” (see paragraphs 136-141 above).”

7. Het vierde dictum van het arrest van 19 juni 2006 luidt als volgt:

“4. Holds by fifteen votes to two that, in order to put an end to the systemic violation identified in the present case, the respondent State must, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords and the general interest of the community, in accordance with the standards of protection of property rights under the Convention (see paragraph 239 above);”

De verwijzing naar r.o. 239, die aan het slot van dit vierde dictum staat, heeft tot discussie geleid bij het interne beraad van de grote kamer van het EHRM. In deze r.o. 239 wordt immers verwezen naar de aanbevelingen van het Poolse Constitutionele Hof en naar het vereiste van een *“decent profit”*. Dat dit onderwerp tot discussie in de grote kamer van het EHRM heeft geleid, blijkt vooral uit onderdeel III van de afwijkende mening (*dissenting opinion*) van raadsheer Zupancic. Deze afwijkende mening is tegelijk met het arrest gepubliceerd. Raadsheer Zupancic was van mening was dat het recht op *“decent profit”* niet onder de bescherming van artikel 1 EP EVRM valt. Alle andere (16) raadsheren waren dat echter niet met hem eens. Het recht op *“decent profit”* is dus door de grote kamer van het EHRM onder de bescherming van artikel 1 EP EVRM gebracht met een overweldigende meerderheid van stemmen (16 tegen 1).

8. Het slot van het persbericht van het EHRM d.d. 19 juni 2006 luidt als volgt:

“It was not for the Court to specify what would be the most appropriate way of setting up such remedial procedures or how landlords’ interest in deriving profit should be balanced against the other interests at stake. However, the Court observed in passing that the many options open to the State certainly included the measures indicated by the Constitutional Court in its June 2005 Recommendations, setting out the features of a mechanism balancing the rights of landlords and tenants and criteria for what might be considered a “basic rent”, “economically justified rent” or “decent profit”.

9. In het arrest van het EHRM (grote kamer) van 28 april 2008 wordt in r.o. 18 melding gemaakt van wetswijzingen in Polen, waarbij uitvoering is gegeven aan het vereiste van *“decent profit”*. Volgens een wetswijziging van 15 december 2006 is aan section 8a een nieuw artikel 4b toegevoegd, waarin onder andere staat dat de huiseigenaar de huur mag verhogen tot een niveau waarin ook *“decent profit”* is verdisconteerd.

10. In het arrest van het EHRM (grote kamer) van 28 april 2008 wordt in r.o. 27 een *“friendly settlement”* een plechtige verklaring (*declaration*) van de Poolse Staat opgenomen waarin staat:

“they have created, through the enactment of the December 2006 Amendment, conditions enabling landlords to receive market-related rent, including ‘decent profit’”

Waar later op volgt:

“they undertake to continue to implement as soon as possible all the necessary measures in respect of domestic law and practice as indicated by the Court in the fourth operative provision of the principal judgment and that, to this end:

(i)

(ii) they will continue their endeavours

-

- to secure to landlords, in law and in practice, ‘decent profit’ from rent, thereby creating conditions for them to be able to receive market-related rent;

11. In het arrest van het EHRM (grote kamer) van 28 april 2008 wordt in r.o.39 vermeld:

“The enactment of the December 2006 Amendment, together with the Government’s undertaking to rapidly bring before Parliament their Bill concerning subsidies for owners (see paragraphs 11 and 22 above) and their commitment to continue the im-

provement of the housing situation and to secure to landlords “decent profit” from rent, “thereby creating conditions for them to be able to receive market-related rent” (see clause 7(a) of the agreement in paragraph 27 above), are clearly aimed at removing the restrictive aspects of the 2001 Act which were mentioned in the principal judgment.”

12. In het persbericht van het EHRM d.d. 28 april 2008 wordt het volgende vermeld:

“It accepted that the friendly settlement reached between the parties addressed the general as well as the individual aspects of the finding of a violation of Article 1 of Protocol No. 1 made in the principal judgment. For example, the enactment of the December 2006 Amendment, the submission of the Government’s Bill to Parliament, and the Government’s commitment to continue the improvement of the housing situation and to secure to landlords a “decent profit” from rent, were clearly aimed at removing the restrictive aspects of the 2001 Act.”

13. Op 31 maart 2011 behandelde het EHRM ook de klachten van alle andere Poolse huiseigenaars, die evenals Mw Hutten-Czapska hadden geklaagd over het Poolse stelsel maar wier zaken door het EHRM waren aangehouden. Dit arrest is niet gepubliceerd. Er is alleen een persbericht uitgegeven. Daarin staat het volgende:

“The Court is satisfied that Poland has changed its laws and procedures such that landlords can now recover the maintenance costs for their property; include in the rent charged a gradual return for capital investment and make a “decent profit.”;

14. In dat zelfde persbericht constateerde het EHRM:

“..that landlords were now allowed to increase rent to make a “decent profit.”

15. Op 26 september 2006 wees de vierde kamer van het EHRM twee arresten betreffende het stelsel van huurprijfbeheersing en huurbescherming dat heerste op Malta. In het arrest betreffende Fleri Soler vs Malta overwoog het EHRM in r.o. 74:

“The Court is not convinced that the interests of the landlords, “including their entitlement to derive profits from their property” (see Hutten-Czapska, cited above, § 239), were met by restricting the owners to such extremely low returns”

16. Een zelfde passage staat in r.o. 66 van het arrest Ghigo vs Malta d.d. 26 september 2006.

17. Een zelfde passage staat in r.o. 75 van het arrest Edwards vs Malta d.d. 24 oktober 2006.

18. Een zelfde passage staat in r.o. 66 van het arrest Saliba a.o. vs Malta d.d. 22 november 2011.

19. De Staat Malta nam met betrekking tot Ghigo (zie 15) niet direct na de uitspraak van 26 september 2006 maatregelen om een einde te maken aan het door het EHRM verworpen stelsel. Het EHRM (vierde kamer) gaf daarom in een arrest van 17 juli 2008 de Staat Malta hiertoe opdracht met dezelfde bewoordingen als in het arrest van 19 juni 2006 inzake Polen. In r.o. 28 overwoog het EHRM

the Court considers that the respondent State must above all, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property.