

REPUBLIKA HRVATSKA
VISOKI UPRAVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
Z A G R E B
Frankopanska 16

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

Visoki upravni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca toga suda u postupku ocjene zakonitosti općeg akta pokrenutog po zahtjevu L.-F. d.o.o., L., kojeg zastupa direktorica T. K., na sjednici dana 12. lipnja 2013.

p r e s u d i o j e

Zahtjev se odbija.

Obrazloženje

L.-F. d.o.o. je 17. svibnja 2008. na temelju odredbe članka 38. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 49/02. – pročišćeni tekst), Ustavnom sudu Republike Hrvatske podnio prijedlog za ocjenu suglasnosti s Ustavom i zakonom članka 1. stavka 1.,2.,3 i 4. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju u zakup javnih površina za postavu privremenih objekata (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 33/03.).

Rješenjem Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj: U-II-2327/2008. od 5. ožujka 2012. Ustavni sud Republike Hrvatske je na rješavanje nadležnom Visokom upravnom sudu Republike Hrvatske ustupio predmet radi ocjene zakonitosti osporene Odluke.

Podnositelj zahtjeva navodi da je člankom 1. osporene Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju u zakup javnih površina za postavu privremenih objekata, dana mogućnost starim zakupcima (Tisak, Inovine i Glas Istre) da kao raniji zakupci mogu prihvatiti najveći ponuđeni iznos zakupnine te sklopiti ugovor o zakupu javne površine s Gradom C., iako u natječaju ne budu dali najpovoljniju ponudu. Ističe da je Grad C. 16. ožujka 2008. raspisao javni natječaj za davanje u zakup javnih površina za postavljanje kioska na području Grada C., S. i D. u kojem natječaju je sudjelovao, dao najveću zakupninu, a stari zakupci iako nisu dali najbolju ponudu, koristeći se navedenom odredbom, prihvatili su njegov ponuđeni iznos i sklopili ugovore o zakupu. Smatra da je osporena Odluka suprotna članku 19. stavku 1. i članku 49.stavku 1. i 2. Ustava Republike Hrvatske, a protivna je i odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji između ostalog propisuje da grad, općina i dr. tijela lokalne samouprave za davanje u zakup javnih površina raspisuju javni natječaj te nekretnine moraju dati u zakup ili prodaju isključivo onome tko ponudi najveći iznos zakupnine ili najveći iznos prodajne cijene ukoliko se radi o prodaji. Navodi da je Vrhovni sud zauzeo stajalište u svojim odlukama Rev-3123/99 od 29. siječnja 2002. i Rev-90/00 od 15. siječnja 2002. da se na natječaj za zakup javne površine ima primijeniti Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a kao supsidijarni pravni izvor Zakon o obveznim odnosima i Zakon o zakupu, koji ni u jednom dijelu ne spominje pravo zakupa starim zakupcima.

Donositelj osporene Odluke u svom očitovanju navodi da je ista donesena u skladu s ovlaštenjima koja proizlaze iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi. Odredba u predmetnoj Odluci koja se odnosi na davanje prvenstva prava na sklapanje ugovora o zakupu dotadašnjem zakupniku ukoliko je isti udovoljio svim uvjetima natječaja, na njemu sudjelovao i prihvatio najveći ponuđeni iznos zakupnine je u potpunosti u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonskim propisima. Odredbom članka 35. stavka 3. Zakona o zakupu poslovnih prostora (Narodne novine, broj 91/96., 124/97. i 174/04.) koji je bilo na snazi u vrijeme donošenja osporene Odluke, propisano je da raniji zakupnik koji sudjeluje i udovoljava uvjetima natječaja ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu. Navodi da takva odredba nije unesena da bi se naštetilo gospodarskim subjektima ili ih se stavilo u nepovoljan položaj, već suprotno, donijeta je da bi se neki način zaštitilo zakupnike koji uredno izvršavaju svoje obveze i kako bi im se dala određena pravna sigurnost te mogućnost dugoročnog poslovnog planiranja. Izmjenom tog Zakona, zakonodavac je napravio još jedan korak prema zaštiti urednih zakupoprimalaca pa je člankom 6.a dao mogućnost gradovima i općinama da

urednim zakupoprincipima produže ugovore o zakupu poslovnih prostora bez javnog natječaja. Ističe da je u međuvremenu stupio na snagu novi Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 125/11.) koji je isto tako dao mogućnost jedinicama lokalne samouprave da sadašnjim zakupnicima koji u potpunosti izvršavaju obveze iz ugovora, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ponude sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina. Odredbe tog Zakona u potpunosti se mogu primijeniti i na zakup javnih površina. Slijedom navedenog zahtjev smatra neosnovanim.

Zahtjev nije osnovan.

Osporena Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o davanju u zakup javnih površina za postavu privremenih objekata (Službene novine Primorsko-goranske županije broj: 33/03.) glasi:

Članak 1.

Članak 12. Odluke o davanju u zakup javnih površina za postavljanje privremenih objekata (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 8/00. i 8/02.) mijenja se i glasi:

„Ukoliko se raspisuje natječaj za zakup lokacije za postavljanje kioska za koju je već bio sklopljen ugovor o zakupu u prethodnom razdoblju, dotadašnji zakupnik ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu ukoliko udovolji svim uvjetima natječaja, sudjeluje na njemu i prihvati najveći ponuđeni iznos zakupnine.

Pravo iz stavka 1. ovog članka može ostvariti prethodni zakupnik samo pod uvjetom da je uredno ispunjavao obveze iz ugovora o zakupu koji je imao zaključen sa Gradom C.

Ukoliko se utvrdi da su u toku trajanja prethodnog ugovora o zakup protiv zakupnika poduzimane određene mjere (višeputne opomene, prisilna naplata, ovrha i sl.) radi ispunjenja obveza iz ugovora, isti ne može ostvariti pravo iz stavka 1. ovog članka.“

Odredbom članka 391. stavka 1. 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. i 143/12.) za koju podnositelj smatra da je povrijeđena, propisano je kako nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno. Stavak 2. navedene odredbe propisuje iznimke od ovog pravila u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana, stavkom 3. određuju se uvjeti prodaje zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja, stavkom 4. propisuje se pojam tržišne cijene, a stavkom 5. se određuje da su pravni poslovi sklopljeni protivno ovim odredbama ništetni.

Iz navedenih odredbi proizlazi dužnost tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave da nekretninama u vlasništvu raspoložu na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Propisivanjem prvenstvenog prava na sklapanje ugovora o zakupu ranijeg zakupnika uz uvjet prihvata najvišeg iznosa ponuđene zakupnine, nisu povrijeđene naprijed navedene odredbe jer se to pravo omogućava samo ranijem zakupniku koji ispunjava sve uvjete novog natječaja i prihvati najveći ponuđeni iznos zakupnine uz uvjet da je prethodno uredno ispunjavao obveze iz ranijeg ugovora, na način da je uredno plaćao zakupninu, obavljao dopuštenu djelatnost itd. Osim toga mogućnost davanja prava prvenstva ranijem zakupniku uz propisane uvjete (između ostalih i prihvata najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine), nije suprotna ni odredbama Zakona o obveznim odnosima jer taj zakon ni u odredbama kojima se regulira ugovor o zakupu (članak 519. do 549. Zakona o obveznim odnosima) ni u Općem dijelu ne isključuje ovu mogućnost.

Zbog navedenog Sud je na temelju odgovarajuće primjene odredbe članka 57. stavka 1. Zakona o upravnim sporovima (Narodne novine, broj 20/10. i 143/12.) zahtjev kao neosnovan odbio.

U Zagrebu 12.lipnja 2013.