

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. iz 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 24. srpnja 2008. na temelju odredbe članka 38. Ustavnog zakona o Ustavnom zakonu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 49/02.-pročišćeni tekst), Ustavnom sudu Republike Hrvatske podnio prijedlog za ocjenu suglasnosti s Ustavom i zakonom članka 16. stavka 1. i 2. Odluke o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Grada R. za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 51/06.). Podneskom zaprimljenim kod Ustavnog suda Republike Hrvatske 29. listopada 2008. predložio je i ocjenu suglasnosti s Ustavom i zakonom odredbe članka 10. stavka 2. točke 10. iste odluke.

Rješenjem Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-II-3433/2008 od 5. ožujka 2012. Ustavni sud Republike Hrvatske je na rješavanje nadležnom Visokom upravnom sudu Republike Hrvatske ustupio predmet radi ocjene zakonitosti osporavanih odredbi Odluke.

Podnositelj zahtjeva smatra kako su osporavane odredbe suprotne članku 19. stavku 1. i članku 49. stavku 1. i 2. Ustava Republike Hrvatske prema kojima pojedinačni akti državne uprave i tijela koja imaju javne ovlasti moraju biti utemeljeni na zakonu te su poduzetnička i tržišna sloboda temelj gospodarskog ustroja Republike Hrvatske, a država svim poduzetnicima osigurava jednak pravni položaj. Detaljno opisuje svoje sudjelovanje na javnom natječaju koji je Grad R- 20. svibnja 2008. objavio u Novom listu. Ukazuje kako su nekretnine pod rednim brojem 1 do 11 javnog natječaja dane u zakup starim zakupcima iako nisu dali najpovoljnije ponude. Smatra kako su zbog osporavanih odredbi tvrtke koje nisu stariji zakupci obeshrabrene u natječaju, s obzirom da u istom ne mogu uspjeti budući da stari zakupnik uvijek prihvaća njihovu cijenu. Navodi kako je osporavana odluka donesena na nezakonit način i da je postupljeno protivno odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prema kojem se nekretnina mora dati u zakup onome tko ponudi najvišu cijenu, i Zakonu o obveznim odnosima koji ne poznaje pravo prvozakupa starim zakupcima. Podneskom zaprimljenim kod Ustavnog suda Republike Hrvatske 29. listopada 2008. ukazuje kako njegove ponude na natječaj objavljen 3. listopada 2008. nisu ni otvorene iako su uredno i pravodobno zaprimljene te su ispunjavale sve uvjete natječaja. Zbog navedenog uputio je usmeni prigovor na način odabira i otvaranje ponuda. Ističe kako je s Gradom Rijekom imao sklopljen ugovor o zakupu jedne nekretnine međutim do otvaranja natječaja nisu započeli s radom iz razloga nemogućnosti HEP E. da toj nekretnini priključe električnu energiju. Ukazuje kako do podnošenja prijedloga od Grada R. nisu dobili otkaz ugovora. Iz sadržaja zahtjeva proizlazi da predlaže Sudu da ukine osporavane odredbe Odluke.

Donositelj odluke u očitovanju ističe kako Odluka nije u nesuglasnosti s Ustavom Republike Hrvatske i člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno Zakonom o obveznim odnosima. Ukazuje kako se sve pojedinačne odluke o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Grada R. donose isključivo na temelju provedenog javnog natječaja, najpovoljnijem ponuditelju. Dalje navodi kako su jedinice lokalne samouprave slobodne u vlasničkopravnom raspolaganju nekretninama uz ograničenje predviđeno odredbom članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Smatra kako priznavanjem prava prvenstva ranijem zakupniku na sklapanje novog ugovora o zakupu pod uvjetima postignutim na javnom natječaju, nisu priznati povoljniji uvjeti za sklapanje ugovora (npr. što se tiče visine zakupnine), a na taj način se svim poduzetnicima osigurava jednak pravni položaj na tržištu. Ukazuje kako

ne postoje ni ustavne ni zakonske zapreke za propisivanje prava prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, podzakonskim aktom. Navodi kako je navedena odluka izmijenjena u Službenim novinama Primorsko-goranske županije broj: 20/08. i 6/10.

Zahtjev nije osnovan.

Osporavana odredba članka 16. Odluke o davanju zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Grada R. za postavljenje privremenih objekata, te reklamnih i oglasnih predmeta (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 51/06., 20/08. i 6/10. – dalje: Odluka) glasi: *Ukoliko se po isteku ugovora o zakupu nekretnine na kojoj je postavljen kiosk ili montažni objekt raspiše natječaj, raniji zakupnik koji sudjeluje u natječaju ima pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu ako: 1. udovoljava svim uvjetima natječaja, 2. je uredno ispunio sve obveze iz ugovora o zakupu i nema duga prema Gradu po bilo kojem osnovu, 3. prihvati najviši iznos ponuđene zakupnine.*

Osporavana odredba članka 10. stavka 2. točke 10. Odluke glasi: *Tekst objave postupka i uvjeta natječaja sadrži naročito odredbu da na natječaju ne može sudjelovati ponuditelj koji: - ne ispunjava ili nije ispunjavao obveze iz ugovora sklopljenog temeljem odredbi ove odluke, - je već bio utvrđen najpovoljnijim ponuditeljem za lokaciju koja je predmet natječaja, ali nije sklopio ugovor o zakupu ili je sklopio ugovor i isti raskinuo prije ugovorenog roka, - koji ima nepodmiren dug prema Gradu po bilo kojem osnovu.*

Prema ocjeni Suda osporavanim odredbama Odluke nisu povrijeđene odredbe 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.) ni Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/05. i 41/08.).

Odredbom članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na kojoj podnositelj temelji zahtjev, 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. određuje se da su pravni poslovi sklopljeni protivno ovim odredbama ništetni.

Prema tome, 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 osporavanom odredbom članka 16. Odluke upravo propisuje raspolaganje nekretninom na osnovi javnog natječaja i po tržišnoj cijeni.

Nadalje, mogućnost davanja prava prvenstva ranijem zakupniku uz propisane uvjete (između ostalih i prihvata najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine), nije suprotna 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.

Odredbu Odluke kojom se propisuje isključivanje iz natječaja ponuditelja koji nije ispunio određene obveze prema zakupodavcu ili je raskinuo ugovor (članak 10. stavak 2. točka 10.) Sud također ne nalazi nezakonitom. Ovo iz razloga što zakupodavac ima pravo odrediti uvjete pod kojima će nekretninu dati u zakup, pri čemu mu se ne može odreći pravo da ugovor ne sklopi s osobama s kojima je bio u nekom pravnom odnosu, a koje nisu ispunile obveze iz tog odnosa.

Prigovore podnositelja kojima se osporava odabir najpovoljnijeg ponuditelja za svaku pojedinu nekretninu, Sud nije nadležan ispitati u sporu o ocjeni zakonitosti općeg akta, kao ni prigovore koji se odnose na zakonitost postupanja pri otvaranju ponuda.

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.