

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, Senke Orlić-Zaninović, predsjednice vijeća, dr. sc. Sanje Otočan, mr. sc. Inge Vezmar Barlek, Dijane Vidović i Biserke Kalauz, članica vijeća te više sudske savjetnice Tatjane Ilić, zapisničarke, u postupku ocjene zakonitosti općeg akta pokrenutom u povodu prijedloga Udruge, Z., po predsjedniku udruge D. C., na sjednici vijeća održanoj 25. listopada 2021.

p r e s u d i o j e

Prijedlog se odbija.

Obrazloženje

1. Udruga Z., T. 43, zastupana po predsjedniku udruge D. C., podnijela je ovom Sudu obavijest radi pokretanja postupka ocjene zakonitosti Odluke o visini početne mjesečne zakupnine za zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta objavljene u „Službenim novinama“ Grada Crikvenice broj: 65/2019 (dalje: Odluka) te predlaže ovom Sudu da se postupak pokrene po službenoj dužnosti.
2. U prijedlogu se navodi da Udrugu čine članovi koji su posjednici i vanknjižni vlasnici nekretnina u pogledu kojih je Grad Crikvenica u točki I. Odluke utvrdio početnu mjesečnu zakupninu za privremeni zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavu montažnog objekta za povremeni boravak posjednika objekta i članova njihovih obitelji na području P. S. u S. na k.č.br. 5504,5505,5506,5507,5508,5509,5510,5511,5512,5513,5514/1,5514/2,5514/3,5515 i 5516, sve k.o. S.
3. Podnositelj dovodi u pitanje zakonitost navedene odluke jer smatra da je njome povrijeđen članak 11. stavak 1. Zakona o pravu na pristup informacijama jer Grad Crikvenica prije njenog donošenja nije uopće proveo savjetovanje s javnošću, iako je mišljenja da se spornom odlukom neposredno utječe na interes svih građana – vlasnika objekata – kuća za odmor, njih 55, budući da je donositelj za predmetno područje odredio visinu zakupnine za zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavu montažnog objekta. Nadalje, navodi da je u točki II. Odluke propisano da će se zemljište iz točke I. dati u zakup raspisivanjem javnog natječaja, a da je za isto zemljište Grad Crikvenica već proveo javni natječaj od 19. lipnja 2011. godine na koji se većina članova Udruge javila i s Gradom Crikvenicom sklopila ugovore. Mišljenja

je, i da je neosnovano povećana visina zakupnina, iako Grad Crikvenica ima važeću Odluku o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Crikvenice, koju je trebalo promijeniti umjesto donošenja sporne Odluke. Predlaže Sudu da Odluku kao nezakonitu ukine.

4. U odgovoru na prijedlog gradonačelnik Grada Crikvenice ističe da su navodi podnositelja neosnovani. Tvrdi da Grad Crikvenica ima pravo raspolagati nekretninama u svojem vlasništvu sukladno zakonu i svojim odlukama. Ukazuje na to da je Grad Crikvenica vlasnik predmetnih nekretnina, u vezi s kojima je vođen vlasnički spor između članova Udruge kao posjednika i Grada Crikvenice, koji je pravomoćno okončan, a o čemu je u spis dostavljen dokaz. S obzirom na navedeno smatra da je osporena Odluka zakonita.

5. Prijedlog nije osnovan.

6. Predmetna Odluka je donesena na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" RH br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.), članka 48. st. 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine RH" br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15. i 123/17.) te članka 30. Statuta Grada Crikvenice ("Službene novine PGŽ" br. 26/09., 34/09. – ispr. i 7/13. i „Službene novine Grada Crikvenice“ broj 42/18), na sjednici Gradskog vijeća Grada Crikvenice od 15. svibnja 2019. godine i glasi:

„ODLUKA

o visini početne mjesečne zakupnine za zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta (Punta Selačka u Selcu)

1. Grad Crikvenica utvrđuje početnu mjesečnu zakupninu za privremeni zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavu montažnog objekta za povremeni boravak posjednika objekta i članova njegove obitelji na području Punte Selačke u Selcu (k.č.br. 5504, 5505, 5506, 5507, 5508, 5509, 5510, 5511, 5512, 5513, 5514/1, 5514/2, 5514/3, 5515, 5516, sve k.o. Selce) u iznosu od 250,00 kn/m² bez PDV-a.

2. Zemljište iz točke 1. ovog Zaključka daje se u zakup raspisivanjem javnog natječaja po navedenoj mjesečnoj zakupnini i to isključivo za postavu montažnih objekata za povremeni boravak posjednika objekata i članova njihovih obitelji na rok od dvije godine uz uvjet da na predmetnim nekretninama nije dozvoljena gradnja čvrstih objekata niti proširivanje postojećih.

3. Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Crikvenice."

7. Prema odredbi članka 3. stavka 2. Zakona o upravnim sporovima („Narodne novine“, broj 20/10., 143/12., 152/14., 94/16. i 29/17. – dalje: ZUS), predmet upravnog spora je i ocjena zakonitosti općeg akta jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koja ima javnu ovlast i pravne osobe koja obavlja javnu službu (u daljnjem tekstu: opći akt).

8. Djelokrug i ustrojstvo jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i način rada njihovih tijela propisan je Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine

RH" br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15. i 123/17., dalje: ZoLPRS).

9. Odredbom članka 73. stavka 1. ZoLPRS-a propisano je da predstavničko tijelo općine, grada i županije u svom samoupravom djelokrugu donosi odluke i druge opće akte u skladu sa svojim statutom.

10. Statutom Grada Crikvenice, člankom 30., propisano je da Gradsko vijeće, pored ostalog, odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina te o raspolaganju ostalom imovinom Grada.

11. Člankom 67. ZoLPRS-a propisano je da sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju jedinici lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave čine njezinu imovinu. Jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog domaćina.

12. Odlukom o visini početne mjesečne zakupnine za zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta (Punta Selačka u Selcu) KLASA: 372-01/19-01/17, URBROJ: 2107-01-07/05-19-8 od 15. svibnja 2019. godine, Gradsko vijeće Grada Crikvenice, pozivom na odredbe članka 30. Statuta Grada Crikvenice i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u točki I., određuje početnu mjesečnu zakupninu za privremeni zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavu montažnih objekata za povremeni boravak posjednika objekta i članova njegovih obitelji na području P. S. u S. na k.č.br. 5504, 5505, 5506, 5507, 5508, 5509, 5510, 5511, 5512, 5513, 5514/1, 5514/2, 5514/3, 5515, 5516 sve k.o. S. u iznosu od 250,00 kn/m² bez PDV-a. U točki II. Odluke propisano je da se zemljište iz točke I. daje u zakup raspisivanjem javnog natječaja po navedenoj mjesečnoj zakupnini i to isključivo za postavu montažnih objekata za povremeni boravak posjednika objekata i članova njihovih obitelji na rok od dvije godine, uz uvjet da na predmetnim nekretninama nije dozvoljena gradnja čvrstih objekata niti proširivanje postojećih.

13. Nije sporno da je Grad Crikvenica vlasnik zemljišta na katastarskim česticama navedenim u točki I. Odluke te da je, nakon provedenog javnog natječaja isto dano u zakup pojedinim vlasnicima montažnih objekata već postojećih na tom zemljištu.

14. Predmetna odluka donesena je kao rezultat ovlaštenja iz članka 67. ZoLPRS-a i, prema ocjeni ovog Suda, u skladu je sa odredbama 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.)

15. 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.

16. 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.

17. Nije osnovan ni prigovor nezakonnosti procedure zato što, prije donošenja Odluke, nije bilo provedeno savjetovanje s javnosti.

18. Naime, prema članku 11. Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“, broj 25/13, 85/15) koji regulira objavljivanje dokumenata u svrhu savjetovanja s javnošću, određeno je da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne provoditi savjetovanje s javnošću pri donošenju općih akata kad se njima utječe na interese građana i pravnih osoba, dakle, kad generalno i za sve građane i pravne osobe na svojem području regulira neko pitanje koje utječe na njihova prava ili obveze.

19. U konkretnom slučaju se radi o utvrđenju početnog iznosa zakupnine za privremeni zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave koje utvrđenje se odnosi na užu skupinu osoba i ne zadire u njihova prava pa, u takvom slučaju, nije bilo nužno niti obvezatno provoditi postupak savjetovanja s javnosti, jer se Odlukom ne zadire u pravo na zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta kojeg je jedinica lokalne samouprave vlasnik, niti je pitanje visine zakupa od općeg javnog interesa svih osoba s područja jedinice lokalne samouprave.

20. Prema odredbama članaka 24. do 26. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi sudjelovanje građana u procesu donošenja odluka moguće je putem referenduma i sudjelovanjem u mjesnim zborovima, u skladu sa zakonom i statutom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

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

U Zagrebu, 25. listopada 2021.

Predsjednica vijeća
Senka Orlić-Zaninović, v.r.