



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

Poslovni broj: Usoz-152/22-6

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, Gordane Marušić-Babić, Ljiljane Karlovčan-Đurović, Blanše Turić i mr.sc. Inge Vezmar Barlek, članica vijeća, te više sudske savjetnice Ivane Mamić Vuković, zapisničarke, na inicijativu Š. P., iz V., radi ocjene zakonitosti općeg akta i izvršenja rješenja Ustavnog suda Republike Hrvatske, U-II-5405/2020, na sjednici održanoj 28. studenog 2022.

p r e s u d i o j e

Prijedlog se odbija.

Obrazloženje

1. Podnositelj zahtjeva izvršenje rješenja Ustavnog suda Republike Hrvatske, U-II-5405/2020 od 7. lipnja 2022. godine, kojim je taj sud odbacio njegov prijedlog za pokretanje postupka ocjene suglasnosti s Ustavom i zakonom Odluke o određivanju prinudnog upravitelja ("Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije, broj: 13/2015., dalje: Odluka), koju je 17. travnja 2015. donijela gradonačelnica Grada Siska, s obrazloženjem da nije nadležan za ocjenu zakonitosti tog općeg akta, već da je za takvu ocjenu nadležan ovaj Sud.
2. U vezi s istom Odlukom podnositelj je od Grada Siska tražio da njega imenuje prinudnim upraviteljem i pokrenuo je upravni spor koji se vodio pod poslovnim brojem Usl-4318/19 i Usž-2235/20 u kojem nije uspio,
3. Povodom podneska podnositelja kojim traži ocjenu zakonitosti ovog općeg akta Sud je ovaj postupak pokrenuo temeljem ovlasti iz članka 83. stavak 2. Zakona o upravnim sporovima („Narodne novine“, broj 20/10, 143/12, 152/14, 94/16, 29/17, 110/21, dalje: ZUS).
4. Podnositelj u prijedlogu ne navodi u čemu se sastoje nezakonitosti Odluke, ali prigovara da ovaj Sud u svojim odlukama u subjektivnim upravnim sporovima koje je inicirao, propušta obrazložiti stav da jedinice lokalne samouprave odluke o prinudnim upraviteljima ne donose u upravnom postupku i da takva odluka nije upravni akt, kao i da takav stav ne potkrepljuje pravnom metodologijom koja je do izraženog stava dovela. Obzirom na to da je Ustavni sud Republike Hrvatske otklonio svoju nadležnost upućujući na nadležnost Visokog upravnog suda Republike Hrvatske za vođenje

postupaka ocjene zakonitosti općeg akta, traži izvršenje ustavnosudskog rješenja. Dakle, predlaže ocjenu zakonitosti predmetne Odluke Grada Siska.

5. Odluku je 13. travnja 2015. godine donijela gradonačelnica Grada Siska, temeljem članka 385. 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, 90/10 i 143/12, dalje: ZVDSP) i članka 22. Statuta Grada Siska ("Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije", broj 12/09, 16/10, 9/11, 18/12, 4/13 i 6/13 - pročišćeni tekst, 14/14 i 9/15). i glasi:

" ODLUKA

o određivanju prinudnog upravitelja

Članak 1.

AV Sisak, I. B. Mažuranića 20 Sisak, vlasnik Vlado Horvat, OIB 85017926118, određuje se prinudnim upraviteljem zgrada na području grada Siska za koje suvlasnici nisu sklopili međuvlasničke ugovore i odredili upravitelja zgrada.

Popis zgrada koje su pod prinudnom upravom, sastavni je dio ove Odluke.

Članak 2.

Prinudni upravitelj iz članka 1. ove Odluke ima sve ovlasti i dužnosti propisane odredbom članka 379., a u svezi s člankom 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odredbama Uredbe o održavanju zgrada, te provoditi mjere zaštite od požara sukladno odredbama Zakona o zaštiti od požara do trenutka kada suvlasnici zgrade sklope međuvlasnički ugovor i odrede upravitelja zgrade.

Članak 3.

Sredstva zajedničke pričuve koriste se za pokriće troškova:

- *redovitog održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,*
- *hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,*
- *nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,*
- *osiguranja zgrade kod osiguravajućeg društva,*
- *zamjene postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,*
- *otplate zajma za financiranje troškova održavanja i poboljšavanja zgrade,*
- *poslovanja upravitelja zgrade.*

Poslove upravljanja prinudni je upravitelj dužan obavljati pažnjom dobrog gospodara i poduzimati radnje radi zaštite fonda pričuve.

Članak 4.

Za pokriće troškova obavljanja poslova upravljanja iz članka 3. ove Odluke, prinudnom upravitelju pripada naknada u iznosu od 0,28 kn/m² po posebnom dijelu nekretnine mjesečno uvećanih za PDV.

Članak 5.

Prinudni upravitelj je dužan otvoriti račun za uplatu sredstava pričuve kod poslovne banke.

Članak 6.

Prinudni upravitelj iz članka 1. ove Odluke će započeti obavljati poslove prinudnog upravljanja sa danom 1. lipnja 2015. godine.

Prinudni upravitelj se obvezuje od Gradskog stambenog gospodarstva Sisak d.o.o. preuzeti svu dokumentaciju koja se odnosi na zgrade koje su pod prinudnom upravom i to:

- *financijska izvješća za svaku pojedinu zgradu*
- *analitičke kartice partnera*
- *otvorene stavke po kupcima i dobavljačima*

- *police osiguranja*
- *dokumentaciju o sudskim postupcima u tijeku*
- *arhivsku dokumentaciju za svaki pojedini posebni dio nekretnine (stan)*
- *prikupljene ponude ili slična dokumentacija koja je bila potrebna za određene aktivnosti na zgradama*
- *ostalu dokumentaciju u svezi vođenja poslova prinudnog upravljanja.*

Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije."

6. Zahtjev za ocjenu zakonitosti predmetne Odluke nije osnovan.
7. Sud nalazi da je predmetna Odluka zakonita.
8. Prema odredbi članka 378. ZVDSP-a suvlasnici nekretnine su dužni poslove upravljanja nekretninom povjeriti upravitelju u skladu s ugovorom kojeg s tim upraviteljem sklapaju, upravitelj može biti fizička ili pravna osoba upisana za obavljanje tih poslova, upravitelj upravlja nekretninom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ugovorom i raspolaže sredstvima zajedničke pričuve te zastupa suvlasnike u vezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima, ako ugovorom iz stavka 1. ovoga članka nije drukčije određeno.
9. Do imenovanja prinudnog upravitelja dolazi samo u slučaju da vlasnici nekretnine nisu sami izabrali i međuvlasničkim ugovorom ugovorili osobu koja će zgradom upravljati. Obveza jedinice lokalne samouprave, na čijem se području takva nekretnina nalazi, proizlazi iz odredbe članka 385. ZVDSP koja glasi: "Članak 385.
(1) Ako suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku iz članka 384. ovoga Zakona, jedinice lokalne samouprave odredit će fizičku ili pravnu osobu koja će obavljati poslove uprave tom nekretninom (prinudni upravitelj).
(2) Prinudni upravitelj ima sve ovlasti upravitelja nekretninom propisane odredbama ove glave Zakona."
10. Shodno odredbi članka 22. stavak 1. točke 22. Statuta Grada Siska ("Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije", broj 12/09, 16/10, 9/11, 18/12, 4/13 i 6/13 - pročišćeni tekst, 14/14 i 9/15), u obavljanju izvršne vlasti, gradonačelnica je ovlaštena donositi opće i pojedinačne akte, koji su u djelokrug gradonačelnika stavljeni, zakonom, podzakonskim aktima i općim aktima te obavlja i druge poslove utvrđene zakonom, Statutom i općim aktima Grada.
11. Prema tome predmetna Odluka je donesena temeljem izravne zakonske obveze jedinice lokalne samouprave iz članka 384. ZVDSP-a i sadrži zakonom propisane ovlasti upravitelja nekretninom pa Sud nalazi da ni po čemu nije u suprotnosti s propisima na kojima je utemeljena, a donosi se u obavljanju redovitih poslova, koji su raznim zakonima i Statutom dani u nadležnost jedinice lokalne samouprave. Odredbu o stupanju na snagu, s obzirom da je objavljena u službenom glasniku Grada Siska moguće je opravdati potrebom za hitnošću reguliranja, a kako je propisani vakacijski rok od 8 dana od objave, prošao, to je ova Odluka stupila na snagu.
12. Na utvrđenu činjenicu da je predmetna Odluka zakonita, nisu od utjecaja prigovori podnositelja u vezi s drugim upravnim sporovima, koje je u svoje ime i u ime tvrtke čiji je osnivač, pokretao pred ovim Sudom, a u kojim sporovima s tužbenim zahtjevima nije uspio, jer postupak donošenja odluke o imenovanju prinudnog upravitelja iz ZVDSP-a, nije propisan niti jednim zakonom i jer se ovdje ne radi o

upravnoj stvari iz članka 2. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine, broj: 47/09, 110/21), već se ovakve odluke donose, samo ako se ispune zakonske pretpostavke to jest ako suvlasnici nisu ispunili svoju obvezu imenovanja upravitelja nekretnine. Zakon određuje da se ove odluke moraju donijeti, a njihova svrha i cilj je odgovorno upravljanje nekretninama na području jedinice lokalne samouprave i u javnom interesu, što je dužnost i ovlast jedinice lokalne samouprave te ovakve odluke nisu upravni akti protiv kojih se može pokretati subjektivni upravni spor.

13. U nedostatku ikakve propisane procedure, kako za donošenje takvih odluka tako i u pogledu pravne zaštite, jedina sudska zaštita od eventualne nezakonitosti takvih akata je, shodno stavu Ustavnog suda Republike Hrvatske, moguća u postupku ocjene zakonitosti općeg akta, koji je na inicijativu podnositelja proveden u ovom sporu.

14. Slijedom svega naprijed izloženog, Sud je odgovarajućom primjenom članka 57. stavka 1. ZUS-a, odlučio kao u izreci.

U Zagrebu, 28. studenog 2022.

Predsjednica vijeća
Senka Orlić-Zaninović