



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

Poslovni broj: Usoz-74/21-7

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, Gordane Marušić-Babić, Ljiljane Karlovčan-Đurović i Blanše Turić, članica vijeća te više sudske savjetnice Ivane Mamić Vuković, zapisničarke, povodom prijedloga G. B. iz Z., radi ocjene zakonitosti općeg akta, na sjednici vijeća održanoj 22. svibnja 2023.

p r e s u d i o j e

Ukidaju se odredbe Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grada Splita (Službeni glasnik Grada Splita, broj 70/2020), kako slijedi:

- članak 23. stavka 2. alineje 1. koja glasi:“-odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine u tijeku trajanja zakupa prema Gradonačelnikovoj odluci,“
- članak 50. stavka 1. alineje 7. koja glasi:“-odbije prihvatiti promijenjeni iznos zakupnine, odnosno solemnizirati dodatak ugovora o zakupu u slučaju promjene visine zakupnine,“.

Obrazloženje

1. Podnositelj prijedloga osporava zakonitost članka 23. stavka 2. alineje 1. i članka 50. stavka 1. alineje 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grada Splita (Službeni glasnik Grada Splita, broj 70/2020, dalje: Odluka) jer da su protivne odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18, dalje: ZZKPP) i odredbama članka 23. i 73. stavak 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20, dalje: ZLPRS).

2. U prijedlogu u bitnom navodi da izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave (dalje: JLS) nema ovlast odrediti kriterije povećanja zakupnine ni određivati bitne elemente ugovora o zakupu, jer ta ovlast pripada predstavničkom tijelu JLS. Osim toga osporene odredbe Odluke protivne su odredbama članka 5. i 6. ZZKPP-a jer kriteriji i način izračuna povećanja zakupnine moraju biti poznati već prilikom sklapanja ugovora svim zakupnicima zato što čine sadržaj ugovora i određuje činidbu koja, ako je neodređena, prema odredbama članka 270 stavka 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, dalje: ZOO) uvjetuje ništavost ugovora. Predlaže ukinuti osporene odredbe Odluke, kao nezakonite.

3. Pozvan radi očitovanja na prijedlog, donositelj akta je dostavio dopis Službe za gospodarenje gradskom imovinom, KLASA: 023-01/21-01/17, URBROJ: 2181/01-12/1-21-3 od 15. rujna 2021., kojim se očituje na prijedlog. Iz ovog dopisa proizlazi da je u tijeku postupak pripreme izmjene predmetne Odluke i da se odredbe članka 23. stavak 2 alineja 1. i članak 50. stavak 1. alineja 7. ne primjenjuju, već da se u slučaju promjene visine zakupnine nakon isteka roka važenja ugovora o zakupu, urednom zakupniku nudi sklapanje novog ugovora s povećanom zakupninom i u slučaju njegovog pristanka sklapa se novi ugovor, u protivnom da se objavljuje javni natječaj. Zaključuje da Grad može izmijeniti svoju odluku o utvrđivanju početnih cijena za zakup poslovnog prostora prema svom nahođenju.

4. Očitovanje donositelja dostavljeno je podnositelju prijedloga, koji se nastavno nije očitovao.

5. Prijedlog je osnovan.

6. Predmetna Odluka je donesena pozivom na odredbu članka 6. stavka 8. te članka 42. stavka 2. ZZKPP-a i članka 36. Statuta Grada Splita („Službeni glasnik Grada Splita”, broj 17/09, 11/10, 18/13, 39/13, 46/13, 11/18 i 6/20), po Gradskom vijeću Grada S. na 41. sjednici održanoj dana 18. prosinca 2020. i javno je objavljena u Službenom glasniku Grada Splita broj 70/20.

7. Uvidom u službene internetske stranice Grada S. utvrđeno je da do dana odlučivanja o prijedlogu nova Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grada Splita nije donesena niti postoji prijedlog nove odluke.

8. Odredba članka 23. Odluke glasi:

„Članak 23.

(1) Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu na određeno vrijeme.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora, osim bitnih sastojaka određenih zakonom, može sadržavati sljedeće odredbe:

- odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine u tijeku trajanja zakupa prema Gradonačelnikovoj odluci,

Odredba članka 50. stavak 1. glasi:

„članak 50

(1) Grad može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba ukoliko zakupnik:

.....

- odbije prihvatiti promijenjeni iznos zakupnine, odnosno solemnizirati dodatak ugovora o zakupu u slučaju promjene visine zakupnine,“.

9. Mjerodavne odredbe ZZKPP-a su odredba članaka 5.,6. stavak 4.,16., 26. i 28. tog zakona.

10. Odredbe članka 5. ZZKPP-a određuju bitne sastojke ugovora o zakupu, a odredba članka 6. stavka 4. omogućuje JLS da iznimno bez provedbe javnog natječaja, dade zakupniku pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu,

kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

11. Dakle, odredbe kojima se u bitne odredbe ugovora unosi i gradonačelniku omogućuje da u tijeku trajanja ugovora o zakupu povisuje ugovorenu zakupninu nije sukladna odredbama članka 5. i 6. ZZKPP-a.

12. Nadalje, odredba članka 16. ZZKPP-a propisuje da je zakupnik dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom, a ako je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

13. Prema, pak, odredbi članka 22. ZZKPP-a ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen te se prije tog vremena može otkazati iz razloga navedenih u članku 26. ili 28. ovog zakona, a ne iz razloga neprihvatanja promjene (povećanja) visine zakupnine, kako je predviđeno u članku 50. stavak 1. alineja 7. Odluke.

14. Iz navedenog slijedi da je obveza plaćanja zakupnine određena ugovorom o zakupu te se ne može jednostrano povećavati.

15. Osim toga, osporene odredbe Odluke nisu zakonite jer se njima gradonačelniku daje ovlast koja mu prema odredbama članka 48. ZJLPRS-a ne pripada. Naime, iako gradonačelnik ima pravo i dužnost izvršavati opće akte predstavničkog tijela i upravljati nekretninama u vlasništvu JLS, to mora činiti u skladu sa zakonom i statutom te JLS.

16. Obzirom na to da ni mjerodavni Zakon niti Statut Grada Splita ne ovlašćuju gradonačelnika da jednostrano mijenja odredbe važećih ugovora o zakupu i da svojom odlukom odlučuje o povećanju iznosa ugovorenih zakupnina, Sud nalazi da osporene odredbe Odluke treba ukinuti jer su nesuglasne s naprijed navedenim odredbama ZZKPP-a i nisu u skladu s odredbom članka 48. ZLPRS-a niti s odredbama članka 52. Statuta Grada Splita, slijedom čega je pozivom na odredbu članka 86. stavak 3. ZUS-a, te dijelove Odluke trebalo ukinuti i odlučiti kao u izreci.

U Zagrebu, 22. svibnja 2023.

Predsjednica vijeća
Senka Orlić-Zaninović, v.r.