



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

Poslovni broj: Usoz-56/2021-7

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, u postupku ocjene zakonitosti općeg akta pokrenutom u povodu prijedloga, Ž. Š., OIB ..., Ž., po opunomoćenici J. S., odvjetnici u B. n. M., na sjednici vijeća održanoj 30. listopada 2023.

p r e s u d i o j e

Prijedlog se odbija.

Obrazloženje

1. Podnositelj prijedloga osporava članak 1. stavak 1. alineju 3. i članak 2. Odluke o proglašenju statusa javnog dobra u općoj uporabi (Glasnik Grada Zadra, br. 16/20, dalje: Odluka) koji glase:

"Članak 1.

Ovom Odlukom proglašava se status javnih prolaza i trijemova - javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu GRADA ZADRA, na nekretninama označenim kao katastarske čestice:

- čest.zem. 10044 k.o. Zadar - natkriti javni trijem i dva prolaza (etažna jedinica E-39),

Članak 2.

Temeljem ove Odluke na nekretninama iz prethodnog članka provest će se opis statusa javnog dobra u općoj uporabi u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru, Zemljišno knjižnog odjela za k.o. Zadar,

*kao JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI – JAVNI PROLAZI I TRIJEMOVI
NEOTUĐIVO VLASNIŠTVO GRADA ZADRA*

Narodni trg br. 1 OIB: 09933651854".

2. U prijedlogu navodi da do provedbe Rješenja Općinskog suda u Zadru br. Z-11983/19, Rz-383/19 od 2. prosinca 2019. godine, nekretnina označena kao čest. kat. broj 10044 stambena četverokatnica koja se sastoji od 31 stambene jedinice i tri

poslovna prostora sa zemljištem površine 823 m² položena u zemljišnoknjižnom ulošku broj 12979 k.o. Z., bila je podijeljena na 38 samostalnih uporabnih cjelina sa neodređenim suvlasničkim omjerom u odnosu na cijelu nekretninu (etaže). Time da niti jedna od etaža nije bila upisana kao vlasništvo ili suvlasništvo bilo Grada Zadra bilo prednika.

3. Po prijedlogu Grada Zadra Općinski sud u Zadru je donio Rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku pasi. br. Z-11983/19, Rz-383/19 od 2. prosinca 2019. godine, kojim se pod točkom I. izreke Rješenja ispravlja zemljišnoknjižno stanje u pogledu: etaža - suvlasnički dio s neodređenim omjerom - natkriveni trijem i dva prolaza u prizemlju zgrade u grafičkom prilogu označeno žutom bojom, posebni dio je korisne površine 326,95 m², korisne vrijednosti korisnih površina od 163,48 m², sve prema Potvrdi Grada Zadra, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, klasa: 361-01/18-02/158; urbroj: 2198/01-5/2-19-2 izdane 10. svibnja 2019. godine, na način da:

brišu se upisi u listu B; uz uknjižbu prava vlasništva na navedenoj etaži u korist Grada Zadra, za cijelo.

3.1. Prigovori koje su protiv tog upisa podnijeli, suvlasnici Ž. Š. i drugi, su odbijeni. Stoga su ustali tužbom radi ispravka pogrešnog upisa pred Općinskim sudom u Zadru, pod pasi. br. P-51/20, a pokrenuti spor je zabilježen u zemljišnoknjižnom ulošku broj 12979 k.o. Z. pod brojem Z-727 /2020.

3.2. Predmetna građevina izgrađena je temeljem Odobrenja za izgradnju izdanih od Općine Zadar, Odjela za komunalne poslove i građevinarstvo, broj: 05-14848/1-63 od 29. siječnja 1964. godine, po zahtjevu investitora G.P. J., a nakon čega je investitoru G.P. J. dozvoljena uporaba objekata Rješenjem broj: 11059/1-1966 od 31. svibnja 1966. godine.

3.3. Rješenjem Komisije za imovinsko-pravne poslove Skupštine općine Z., klasa: UP-I-944-18/90-01/263; urbroj: 2198-09-07-2-90-2 od 2. listopada 1990. godine, utvrđeno da je građevinsko poduzeće J. nositelj prava korištenja na čest. zem. 10044 k.o. Z. u površini od 823 m². Temeljem tog Rješenja između Općine Zadar s. jedne strane i G.P. J. s druge strane je zaključen Ugovor o korištenju građevinskog zemljišta, klasa: UP-I-944-18/90-01/263; urbroj: 2198-09-07-2-90-3. 14. studenog 1990. godine, a koje pravo korištenja je pretvorbom temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pretvoreno u pravo vlasništva. Potom su uspostavljene samostalne uporabne cjeline u odnosu na cijelu građevinu, a temeljem pravnih poslova zaključenih sa tadašnjih vlasnikom svaki od sada upisanih vlasnika i njihovi pravni slijednici su upisivali pravo vlasništva odnosno suvlasništva na pojedinim etažama, a kako je to vidljivo iz zemljišnoknjižnog izvotka za predmetnu nekretninu.

4. Ukazuje na odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima(91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014, 81/15, 94/17- u daljnjem tekstu: ZV) koje propisuju da se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine i koje definiraju predmet etažiranja.

5. Smatra da već samo iz tih razloga, nije bilo moguće uspostaviti vlasništvo posebnog dijela nekretnine, tim više što se radi o dijelu zgrade koji predstavlja zajednički prostor suvlasnika. Ističe da je ZV-om jasno razrađen kriterij da samostalna uporabna cjelina mora biti prije svega prostorija, sposobna za samostalnu uporabu i da se od njenog korištenja isključe treće osobe, što ovdje nije slučaj. Predmetni prostor predstavlja sastavni dio zgrade - natkriti trijem i dva prolaza u prizemlju zgrade, unutar nosivih betonskim kolonama i unutar strukturalne površine, odnosno tlocrta zgrade.

Ova površina predstavlja prostor otvorenog tipa, bez fizičkih prepreka da se na njega pristupi, koji naočigled, po svojoj prirodi, ne može biti i ni u kojem slučaju nije samostalna uporabna cjelina.

6. Grad Zadar nema nikakvu pravnu osnovu predviđenu ZV-om za upis svog prava na vlasništva. Etažiranjem opisanog prostora kao samostalne etažne jedinice narušen je pravni institut etažiranja i njegova osnovna zakonska svrha, jer je svaki suvlasnik posebne etaže u građevini, suvlasnik u odgovarajućem dijelu i zajedničkih dijelova te nekretnine, kao dijelova nužno vezanih za vlasništvo posebnog dijela pa Grad Zadar nezakonito prisvaja ravnopravno suvlasništvo zgrade.

6. Pravnu osnovu za donošenje Odluke donositelj nalazi u odredbi članka 35.ZV-a, koja odredba se odnosi na vlasništvo države ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, a ne na pravo vlasništva privatnih osoba. Kako u konkretnom slučaju upis prava vlasništva Grada Zadra na predmetnom dijelu nekretnine nije konačan imajući u vidu upis zabilježbe spora u zemljišnoknjižnom ulošku broj 12979 k.o. Z. pod brojem Z-727 /2020, prije donošenja predmetne odluke, ova odredba ne može biti valjana pravna osnova za proglašenje nekretnine javnim dobrom u općoj uporabi.

8. Predlaže da Visoki upravni sud Republike Hrvatske, po službenoj dužnosti pokrene postupak ocjene zakonitosti osporavanih odredbi općeg akta. Iz sadržaja prijedloga proizlazi da predlaže ukidanje sporne odredbe Odluke.

9. Donositelj akta se prijedlogu protivi, sve iz razloga što je akt zakonit i u skladu sa svim propisima.

10. Ističe da navodi predlagatelja da prije provedbe Rješenja Općinskog suda u Zadru, Posl. br. Z- 11983/19, Rz-383/19 od 02. prosinca 2019. g. Grad Zadar nije bio upisan niti na jednoj etaži je bez ikakvog osnova. Naprotiv, baš zbog toga što navedena etaža uopće nije bila ni upisana kao etaža, Grad Zadar je proveo postupak za upis etažne jedinice kao posebne jedinice i to kao „JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI-JAVNI PROLAZI I TRIJEMOVI NEOTUĐIVO VLASNIŠTVO GRADA ZADRA". Ova etažna jedinica ne predstavlja zajednički dio stanara, a što je regulirao Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne Novine" br. 68/2018.) i to u smislu odredbe čl. 59., čl. 60., i 61., jer ova etažna jedinica predstavlja komunalnu infrastrukturu na kojoj se odvija promet građana na kojima nije dopušten promet motornim vozilima. Ova dva prolaza i javni trijem kao i sve ostale prolaze i trijemove, Grad Zadar održava i uređuje otkada je zgrada sagrađena.

11. Bez osnova se podnositelj poziva da je Rješenjem Komisije za imovinsko pravne poslove SO Z. ova čestica zemlje dodijeljena na korištenje gro J. Z. te da su isti postali vlasnikom cijele čestice zemlje temeljem pretvorbe „društvenog vlasništva" kada se korištenje pretvorilo u pravo vlasništva. Temeljem tadašnjih pozitivnih propisa i nije bilo drugog načina da se ide u izgradnju stambenih objekata, koji nakon što su projektirani kao stanovi, poslovni prostori, ponegdje garaže, tadašnja društvena poduzeća su prodavala pojedinačno stanove, poslovne prostore, garaže i ništa drugo. Točno se znalo što i koliko kupuje, a javni prolazi i trijemovi nikada nisu ni mogli biti u prometu. Neshvatljivi su navodi podnositelja da se javni prolazi mogao smatrati zajedničkim dijelovima. Zajedničke dijelove zgrade održavaju sami stanari a i sami znaju da na ovom dijelu nisu ostvarivali nikakva prava niti su što održavali, naprotiv, to služi svim građanima ovog grada kao i svima koji se nađu u ovom gradu, koji tim dijelom prolaze kao i po ulici, svakodnevno i masovno.

12. Da je ova etažna jedinica doista stvarno vlasništvo Grada Zadra, dostavlja presliku Rješenja UO za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove,

KLASA: UP/II-363-01/02-01/70, URBROJ: 2198/1-07-02-2 od 11. lipnja 2002. te Rješenje KLASA: UP/II-363-01/19-01/485, URBROJ:2198/1-07/2-20-7, od 22. siječnja 2020. godine, koja se odnose na zauzimanje predmetne javne površine i posljedično upravni spor gdje je pravomoćno odlučeno da je sporna površina javna površina.

13. Donositelj dodaje da je i iz Potvrde o etažiranju izdane od nadležnog upravnog odjela razvidno je da se ovdje radi o samostalnoj uporabnoj cjelini koju koriste svi građani grada, sve sukladno članku 2. Odluke o komunalnom redu („Glasnik Grada Zadra" broj 3/08). Predlaže odbiti prijedlog.

14. Prijedlog nije osnovan.

15. Predmetnu Odluku je donijelo Gradsko Vijeće Grada Zadra, temeljem članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članka 59. i 62. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj: 68/18 i 110/118, dalje: ZKG) i članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 - pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 - pročišćeni tekst, 15/19 i 2/20), na 30. sjednici, održanoj dana 22. prosinca 2020. godine.

16. Ove odredbe, po ocjeni ovog Suda čine materijalno pravnu osnovu za donošenje ovakve Odluke.

17. Naime, odredba članka 35. stavci 3. i 4. u vezi sa stavkom 8. ZV-a ukazuje na ovlasti jedinice lokalne samouprave glede namjene nekretnine koja se smatra javnim dobrom, odredba članka 59. ZKG-a definira što se sve smatra komunalnom infrastrukturom, među kojim pojmovima su i javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila, a odredba članka 62. ZKG-a određuje da odluku o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

18. Cijeneći sadržaj predmetne Odluke ovaj Sud nalazi da Odluka udovoljava i ostalim odredbama članka 62. ZKG-a, jer sadrži naziv i vrstu komunalne infrastrukture, podatak o katastarskoj i zemljišnoknjižnoj čestici i katastarskoj općini na kojoj se infrastruktura nalazi te nalog nadležnom sudu za upis statusa javnog dobra u općoj uporabi u zemljišne knjige.

19. Podnositelj prijedloga osporava članak 1. Odluke koji se odnosi na čest. zem. 10044 k.o. Z. - natkriti javni trijem i dva prolaza (etažna jedinica E-39) iz z.k.ul. broj 12979 k.o. Z. Ova etaža, označena kao E-39, upisana je u ovom zemljišno knjižnom ulošku kao posebna jedinica i to kao „Javno dobro u općoj uporabi-javni prolazi i trijemovi neotuđivo vlasništvo Grada Zadra“.

20. Upis ove etaže, kao i sadržaj članka 1. stavka 1. alineje 3. Odluke odgovara stvarnom stanju namjene i korištenja predmetne površine, što je vidljivo iz javno dostupnih digitalnih karti i snimaka lokacije (<https://...>), a način korištenja predmetnog prostora, kao javnog prolaza koji spaja dvije zadarske ulice, datira od znatno prije stupanja na snagu ZKG-a, kao zakona kojim je omogućeno da jedinice lokalne samouprave komunalnu infrastrukturu koja se kao takva koristi na dan stupanja na snagu tog zakona i koju jedinica lokalne samouprave održava i njome upravlja, proglase komunalnom infrastrukturom.

21. Slijedom navedenog ovaj Sud ne nalazi nezakonitom odredbu članka 1. stavka 1. alineje 3. i posljedično članka 2. predmetne Odluke pa je pozivom na odgovarajuću primjenu članka 57. stavka 1. Zakona o upravnim sporovima („Narodne novine", br. 20/10., 143/12., 152/14., 94/16., 29/17., 110/21) odlučeno kao u izreci.

U Zagrebu, 30. listopada 2023.

Predsjednica vijeća
Senka Orlić-Zaninović, v.r.