



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

Poslovni broj: Usoz-79/23-10

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 sutkinja toga suda dr. sc. Sanje Otočan, predsjednice vijeća, Senke Orlić-Zaninović, Blanše Turić, Snježane Horvat-Paliska i Ljiljane Karlovčan-Đurović članica vijeća uz sudjelovanje više sudske savjetnice Ivane Mamić Vuković, zapisničarke, u postupku ocjene zakonitosti općeg akta pokrenutog u povodu obavijesti Š. P. iz V., na sjednici vijeća održanoj 12. veljače 2024.

p r e s u d i o j e

Prijedlog se odbija.

Obrazloženje

1. Š. P. iz V. podnio je ovome Sudu obavijest o nezakonitosti Odluke o određivanju prinudnog upravitelja za stambene zgrade na području Općine Pirovac za koje suvlasnici zajedničkih dijelova nisu osigurali upravitelja ("Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", 13/17.; u daljnjem tekstu: Odluka).
2. Podnositelj traži ocjenu suglasnosti osporene Odluke s člankom 292. stavkom 1. Kaznenog zakona („Narodne novine“, 125/11., 144/12., 56/15., 61/15., 101/17., 118/18., 126/19., 84/21., 114/20. i 114/23.), koji se odnosi na kazneno djelo nezakonitog pogodovanja, tvrdeći da je Općina Pirovac donijela osporenu Odluku direktnom pogodbom s gospodarskim subjektom kojega je odabrala za prinudnog upravitelja.
- 2.1. Pored toga, podnositelj iznosi svoje mišljenje o stavovima ovoga Suda, izraženima u presudi, poslovni broj: Usoz-152/22-6 od 28. studenoga 2022., kojom je odbijen podnositeljev prijedlog za ocjenu zakonitosti Odluke o određivanju prinudnog upravitelja na području Grada Siska ("Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije", 13/15.).
3. Sud je ovaj postupak pokrenuo na temelju ovlasti iz članka 83. stavka 2. Zakona o upravnim sporovima („Narodne novine“, 20/10., 143/12., 152/14., 94/16. – odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 29/17. i 110/21.; u daljnjem tekstu: ZUS).
4. Donositelj osporene Odluke dostavio je Sudu očitovanje o prijedlogu u kojemu u bitnom ističe da je osporenom Odlukom, kao prinudni upravitelj za stambene zgrade na području Općine Pirovac za koje suvlasnici zajedničkih dijelova nisu osigurali upravljanje zgradom i nisu sklopili međuvlasnički ugovor radi upravljanja i održavanja

zgrada, određeno društvo S. k. d.o.o. Š., koje je registrirano za upravljanje i održavanje stambenih zgrada.

4.1. Donositelj Odluke smatra da je time ispunjena obveza iz članka 385. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12. i 152/14.; u daljnjem tekstu: ZV) glede određivanja pravne ili fizičke osobe koja će obavljati poslove prinudnog upravitelja, dok navedenom odredbom ZV-a nije propisan postupak donošenja odluke o prinudnom upravitelju.

5. Očitovanje donositelja osporene Odluke dostavljeno je podnosiocu obavijesti.

6. Osporenu Odluku donijelo je Općinsko vijeće Općine Pirovac 13. studenoga 2017. na temelju članka 385. ZV-a i članka 32. Statuta Općine Pirovac („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, 5/13.). Odluka je objavljena u "Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije“, 13/17.

7. Osporena Odluka propisuje:

Odluka o određivanju prinudnog upravitelja za stambene zgrade na području Općine Pirovac za koje suvlasnici zajedničkih dijelova nisu osigurali upravitelja

Članak 1.

Određuje se društvo Stambeno komunalno d.o.o., Matije Gupca 66 A, Šibenik, OIB: 23871085395, registrirano za upravljanje i održavanje stambenih zgrada, za prinudnog upravitelja svih stambenih zgrada na području Općine Pirovac, čiji suvlasnici nisu u zakonskom roku osigurali upravljanje zgradom i nisu sklopili međuvlasnički ugovor, a radi upravljanja i održavanja istih.

Prinudni upravitelj obavljat će sve obvezne radove propisane Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: Zakon) te ostalim propisima, a posebno hitne popravke i nužne radove.

Članak 2.

Prinudni upravitelj izračunat će iznos sredstava koje su suvlasnici nekretnina iz članka 1. ove Odluke dužni uplaćivati na ime zajedničke pričuve, a koja se utvrđuje u iznosu propisane minimalne pričuve, sukladno odredbama članka 380. Zakona, u visini od 0,54% vrijednosti njihova posebnog dijela, godišnje, bazirana na podatku o etalonskoj cijeni građenja za prethodnu godinu.

Prinudni upravitelj ima pravo na naknadu za obavljanje poslova prinudnog upravljanja u visini od 0,25 kn/ m2 mjesečno, uvećano za PDV.

Članak 3.

Prinudni upravitelj dužan je otvoriti poseban račun zajedničke pričuve kod poslovne banke za svaku stambenu zgradu posebno.

Članak 4.

Suvlasnici nekretnine dužni su prinudnom upravitelju priložiti dokaz o vlasništvu te pružiti podatke o posebnim dijelovima nekretnine (stanovi, poslovni prostori i ostali prostori), o površini i položaju u zgradi, ako prinudni upravitelj ne raspolaže s tim podatkom po drugoj osnovi.

Suvlasnik koji otuđi ili promjeni namjenu svog stana ili druge prostorije dužan je o tome odmah obavijestiti prinudnog upravitelja.

Članak 5.

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

Članak 6.

Prinudni upravitelj prestaje obavljati poslove sukladno ovoj Odluci primitkom obavijesti da su suvlasnici zgrade sklopili međuvlasnički ugovor i ugovor o upravljanju zgradom, pri čemu je isti dužan izvršiti primopredaju i predati predstavniku stanara izvješće o poduzetim radovima i do tada utrošenim sredstvima zajedničke pričuve te na račun zgrade dostaviti sredstva zajedničke pričuve koja joj pripadaju.

Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije“.

8. Člankom 378. ZV-a propisano je da su suvlasnici nekretnine dužni poslove upravljanja nekretninom povjeriti upravitelju u skladu s ugovorom kojega 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; upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve; upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima, ako ugovorom iz stavka 1. toga članka nije drukčije određeno; ako upravitelj upravlja s više nekretnina, dužan je poslovanje svake nekretnine voditi odvojeno.

9. Do imenovanja prinudnog upravitelja dolazi samo u slučaju ako vlasnici nekretnine nisu sami izabrali osobu koja će upravljati zgradom. Obveza jedinice lokalne samouprave na čijem se području takva nekretnina nalazi proizlazi iz odredbe članka 385. ZV-a koja propisuje da ako suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku iz članka 384. toga Zakona, jedinice lokalne samouprave odredit će fizičku ili pravnu osobu koja će obavljati poslove uprave tom nekretninom (prinudni upravitelj). Prinudni upravitelj ima sve ovlasti upravitelja nekretninom propisane tom glavom ZV-a.

10. S obzirom na navedene odredbe ZV-a, a imajući na umu ovlasti predstavničkog tijela Općine Pirovac propisane Statutom Općine Pirovac, ovaj Sud zaključuje da je osporenu Odluku donijelo nadležno tijelo na temelju zakonske ovlasti odnosno obveze jedinice lokalne samouprave iz članka 385. ZV-a, a koja Odluka sadrži zakonom propisane ovlasti upravitelja nekretninom, pa Sud nalazi da Odluka ni po čemu nije u suprotnosti s propisima na kojima je utemeljena, a donosi se u obavljanju redovitih poslova koji su različitim zakonima i Statutom dani u nadležnost jedinice lokalne samouprave.

11. Polazeći od ocjene ovoga Suda da je osporena Odluka u skladu sa zakonom na temelju kojega je donesena, podnositeljevi prigovori koji su usmjereni ka eventualnoj kaznenoj odgovornosti izlaze iz okvira objektivnog upravnog spora čiji je predmet ocjena zakonitosti općih akata na način propisan Šestim dijelom ZUS-a.

12. Slijedom svega iznesenog Sud je odgovarajućom primjenom članka 57. stavka 1. ZUS-a odlučio kao u izreci.

U Zagrebu 12. veljače 2024.

PREDSJEDNICA VIJEĆA
dr. sc. Sanja Otočan, v.r.