



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

Poslovni broj: Usoz-125/2025-6
surj. Usoz-126/2025

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 Kristine Senjak Krunić, predsjednice vijeća, dr. sc. Sanje Otočan, Senke Orlić-Zaninović, Blanše Turić i Snježane Horvat-Paliska, članica vijeća uz sudjelovanje više sudske savjetnice – specijalistice Ivane Mamić Vuković, zapisničarke, u postupku ocjene zakonitosti općeg akta u povodu prijedloga društva Gospodarenje stanovima d.o.o., Donja Stubica, Toplička cesta 10, OIB: 30117405677, te zahtjeva AP iz [adresa], OIB: [osobni identifikacijski broj] i AD iz [adresa], OIB: [osobni identifikacijski broj], svi zastupani po opunomoćeniku Romeu Hercegu, odvjetniku u Zaboku, M. J. Zagorke 5b, na sjednici vijeća održanoj 26. studenoga 2025.

p r e s u d i o j e

Ukida se Odluka o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi, KLASA: 024-03/25-01/07, URBROJ: 2140-4-2-25-4 od 8. srpnja 2025. („Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije“, 27/25.).

Obrazloženje

1. Podnositelj obavijesti društvo Gospodarenje stanovima d.o.o., upravitelj stambeno-poslovne zgrade u Oroslavju, Oro trg 1, 2 i 3, u predmetu zaprimljenim pod poslovnim brojem, Usoz-125/2025, osporio je zakonitost Odluke o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi, KLASA: 024-03/25-01/07, URBROJ: 2140-4-2-25-4 od 8. srpnja 2025. („Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije“, 27/25.; u daljnjem tekstu: Odluka), dok su AP i AD vlasnice stanova kao posebnih dijelova u stambeno-poslovnoj zgradi u Oroslavju, Oro trg 1, 2 i 3, podnijele zahtjev, u predmetu zaprimljenim pod poslovnim brojem Usoz-126/2025, kojim osporavaju isti opći akt.
2. Budući da podnositelji osporavaju isti opći akt, Sud je odgovarajućom primjenom odredbe članka 107. stavka 1. Zakona o upravnim sporovima („Narodne novine“, 36/24. - dalje ZUS) predmete spojio radi zajedničkog raspravljanja i donošenja odluke pod poslovnim brojem: Usoz-125/2025.

3. Podnositelji obavijesti i zahtjeva u bitnom navode da je na dijelu k.č.br. [katastarska čestica] k.o. [katastarska općina], koji je Odlukom proglašen komunalnom infrastrukturom, javnim dobrom u općoj uporabi, projektirano i izgrađeno parkiralište za potrebe stambeno-poslovne zgrade u Oroslavju, Oro trg 1, 2 i 3, dakle za potrebe stanara, odnosno vlasnika stanova i poslovnih prostora u toj zgradi, a koji su ujedno upisani u zemljišnoj knjizi kao suvlasnici čitave nekretnine k.č.br. [katastarska čestica] k.o. [katastarska općina]. Navode da je Grad Oroslavje u postupku povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige pred Općinskim sudom u Zlataru, Stalnom službom u Donjoj Stubici pod poslovnim brojem Z-11855/2024, podnio prigovor, osporavajući suvlasnicima suvlasništvo okućnice uz zgradu, ali je taj prigovor odbijen. Ističu da je parkiralište privatno obzirom da je u suvlasništvu preko 100 vlasnika posebnih dijelova zgrade izgrađene na k.č.br. [katastarska čestica] k.o. [katastarska općina] pa dio te čestice ne predstavlja komunalnu infrastrukturu. Smatraju da Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj: 68/18., 110/18., 32/20. i 145/24. dalje u tekstu ZKG), jasno razlikuje komunalnu infrastrukturu u vlasništvu jedinice lokalne i područne samouprave, koja je dostupna neograničenom broju korisnika, od parkirališta uz postojeće građevine, koja su namijenjena uporabi upravo te građevine i u suvlasništvu je vlasnika zgrade. Naglašavaju da jedinica lokalne i područne samouprave nije Odluku donijela u skladu s člankom 61. stavkom 4. ZKG-a, jer nije riješila imovinsko pravne odnose za sporni dio k.č.br. [katastarska čestica] k.o. [katastarska općina] radi čega dio te čestice nije steklo svojstvo javnog dobra. Skreću pozornost da je tzv. kartografskim prikazom u prilogu Odluke, obuhvaćen i dio k.č.br. [katastarska čestica] k.o. [katastarska općina] na kojem su deponirani kontejneri za otpad suvlasnika zgrade pa se ne radi samo o parkiralištu u privatnom vlasništvu, već i o okućnici koja se koristi za druge potrebe suvlasnika zgrade. Stoga je donošenjem nezakonite Odluke povrijeđeno pravo vlasništva zaštićeno važećim propisima Republike Hrvatske i Europskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava. Ističu da je Odluka katastarski i zemljišnoknjižno neprovediva, jer Grad Oroslavje nije proveo propisani prethodni postupak sukladno odredbama članka 132. stavka 1., 2. i 3. ZKG-a. Budući da zakonom propisani postupak nije proveden, nisu ostvarene ni pretpostavke za donošenje Odluke. Ukazuju da sastavni dio odluke, tzv. „kartografski prikaz“, predstavlja tek rukom, flomasterom, označene neodređene dijelove više zemljišnih čestica na neslužbenoj kopiji katastarskog plana, a koji neodređeni prostor navodno predstavlja komunalnu infrastrukturu. Dakle, nije sačinjen geodetski snimak ni geodetski elaborat, niti su određene granice i površine navodne komunalne infrastrukture, a što je sve pretpostavka za provođenje daljeg postupka evidentiranja komunalne infrastrukture, koja je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Pri tom navode da se za dijelove nekretnina u privatnom vlasništvu, koji ne predstavljaju komunalnu infrastrukturu, takav postupak ne može ni provesti. Smatraju i da zakonske i statutarne odredbe na temelju kojih je donijeta Odluka ne predstavljaju valjanu osnovu za njezino donošenje. Predlažu da ovaj Sud ukine osporeni opći akt, a do donošenja odluke obustavi izvršenje osporenog općeg akta.

4. Očitovanje o obavijesti i zahtjevu podnositelja dostavilo je Gradsko vijeće Grada Oroslavja, u kojem iznosi da je čestica k.č.br. [katastarska čestica] k.o. [katastarska općina] formirana 1979. godine za potrebu izgradnje stambeno poslovne zgrade i da od tada nije promijenila oblik i površinu. Pojašnjava da je na dijelu navedene čestice pravni prednik Grada Oroslavja izveo trg 1883. godine, dok je Grad Oroslavje 1996. godine izveo parkiralište različito od onog planiranog prilikom izgradnje stambeno

poslovne zgrade, što je vidljivo iz ortofoto snimke i skice koju su dostavili podnositelji zahtjeva. Ističe da su, na dan stupanja na snagu ZKG-a, trg i parkiralište korišteni kao komunalna infrastruktura dostupna svima i održavana od Grada Oroslavja. Budući da u katastru i zemljišnim knjigama nije bilo evidentirano stvarno stanje, Grad Oroslavje je pokrenuo postupak upisa komunalne infrastrukture u skladu s člankom 132. ZKG-a. Ne spori da su na k.č.br. [katastarska čestica] k.o. [katastarska općina] kao suvlasnici upisani suvlasnici stambeno poslovne zgrade, ali se, neovisno o tom upisu, na temelju ZKG-a radi o vlasništvu Grada Oroslavja. Ističe da skica koja prileži Odluci nije geodetski elaborat izvedenog stanja komunalne infrastrukture, već se ona tek treba izraditi. S tim u vezi ukazuje na primjer donošenja identične odluke Grada Zagreba prilikom upisa stvarnog stanja komunalne infrastrukture za k.č.br. [katastarska čestica] iz zk.ul. [zemljišnoknjižni uložak] k.o. [katastarska općina], u naravi park, pri čemu je odluka donesena 2022., a geodetski elaborat izvedenog stanja je izrađen i proveden 2024. godine.

4. Prijedlog i zahtjev su osnovani.

5. Osporenu Odluku donijelo je Gradsko vijeće Grada Oroslavja 8. srpnja 2025. na temelju članka 62. stavka 1. ZKG-a i članka 32. Statuta Grada Oroslavja („Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije“, 16/09., 13/13., 19/18. i 23/21.; u daljnjem tekstu: Statut).

6. Odluka propisuje:

ODLUKA

o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi

Članak 1.

Ovom Odlukom proglašava se javnim dobrom u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Oroslavja komunalna infrastruktura 1. javna prometna površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima – trg na nekretnini oznake: - za katastar: k.č. 1603, 1602, 1604, 1606/1, 1605/1, 1605/2 upisane u k.o. Oroslavje - za zemljišnu knjigu: z.k.č. 1603, 1602, 1604, 1606/1 1605/1, 1605/2 upisane u k.o. Oroslavje 2. javno parkiralište na nekretnini oznake: - za katastar: k.č. 1605/1 k.o. Oroslavje - za zemljišnu knjigu: z.k.č. 1605/1 k.o. Oroslavje sukladno kartografskom prikazu koji je sastavni dio ove Odluke.

Članak 2.

Primjenom članaka 61., 62. i 132. Zakona o komunalnom gospodarstvu i provedbom ove Odluke evidentirat će se novo stanje nekretnina iz ove Odluke u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu.

Članak 3.

Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Donja Stubica Općinskog suda u Zlataru upis komunalne infrastrukture iz članka 1. točke 1. ove Odluke kao „javna prometna površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima – trg, neotuđivo vlasništvo Grada Oroslavja“ te iz članka 1. točke 2. kao „javno parkiralište, neotuđivo vlasništvo Grada Oroslavja“.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije.

7. Odredba članka 62. stavka 1. ZKG-a na temelju koje je donesena osporena Odluka, propisuje:

„Članak 62.

(1) Odluku o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi i odluku o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi komunalne infrastrukture donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.“8. Članak 62. ZKG-a, na koji se pozvao donositelj osporene Odluke, prema ocjeni ovog Suda, čini valjanu materijalno pravnu osnovu za donošenje ovakve Odluke.

9. Za ocjenu osnovanosti zahtjeva mjerodavne su i odredbe članka 59. stavaka 1. i 2., članka 60. stavka 3. i 61. stavka 4. ZKG-a koje propisuju:

„Članak 59.

(1) Komunalna infrastruktura jesu:

...

4. javna parkirališta

...

(2) Osim građevina navedenih u stavku 1. ovoga članka, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.“

„Članak 60.

(3) *Javna parkirališta* su uređene javne površine koje se koriste za parkiranje motornih vozila i/ili drugih cestovnih vozila s pripadajućom opremom na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.“

...

„Članak 61.

(4) Komunalna infrastruktura stječe status javnog dobra u općoj uporabi danom njezine izgradnje, uređenja odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi, a ako je riječ o komunalnoj infrastrukturi koja nije u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost, nakon što su riješeni imovinskopravni odnosi.”

10. Polazeći od citiranih odredbi, valja zaključiti da jedinice lokalne samouprave (JLS) imaju pravo proglasiti komunalnom infrastrukturom građevine iz članka 59. stavak 1. i 2. i 60. ZKG-a, ako su, kao takve, izgrađene prije 4. kolovoza 2018., kad je važeći ZKG stupio na snagu, te su javne i na njima se obavljaju komunalne djelatnosti, ali ako je odlukom predstavničkog tijela JLS komunalna infrastruktura proglašena

nakon novele ZKG-a iz 2024., tada se takva odluka može donijeti pod uvjetom da su riješeni imovinskopravni odnosi u slučaju kad površine, na kojima se komunalna infrastruktura nalazi, nisu vlasništvo/suvlasništvo JLS i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost.

11. U konkretnom slučaju osporena Odluka donesena je nakon što je izmijenjena odredba članka 61. stavka 4. ZKG-a, i njom se proglašava komunalnom infrastrukturom dio k.č.br. 1605/1 koja prema spisu priloženom zemljišnoknjižnom izvatku iz z.k.ul. [zemljišnoknjižni uložak] k.o. [katastarska općina], nije u vlasništvu JLS, već suvlasnika stambeno poslovne zgrade u Oroslavju, Oro trg 1, 2 i 3, izgrađene na toj čestici.

12. Uzimajući u obzir da svaki nositelj prava vlasništva uživa zaštitu tog prava u skladu s člankom 48. Ustava Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 56/90., 135/97., 8/98., 113/00., 124/00., 28/01., 41/01., 55/01., 76/10., 85/10., i 5/14.) i člankom 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda ("Narodne novine" Međunarodni ugovori br. 18/97., 6/99. – pročišćeni tekst, 14/02., 13/03., 9/05., 1/06., 2/10. i 13/17.), proglašavanjem dijela k.č.br. [katastarska čestica] k.o. [katastarska općina] vlasništvom Općine Oroslavje prije rješavanje imovinsko pravnih odnosa s uknjiženim vlasnicima te čestice, povrijeđena je odredba članka 61. stavak 4. ZKG-a, što osporenu Odluku čini nezakonitom pa je na temelju članka 162. stavka 3. ZUS-a, odlučeno kao u izreci.

13. U odnosu na navode podnositelja da nije sačinjen geodetski snimak ni geodetski elaborat niti su određene granice i površine osporenim Odlukom proglašene komunalne infrastrukture, valja reći da, iako odredbe ZKG-a ne propisuju postupke, koji prethode točnom određivanju površine koja je predmet proglašenja komunalne infrastrukture, kad se radi o građevinama javne namjene izgrađene na privatnom zemljištu, po ocjeni Suda, neophodno je provesti postupak upisa ovlaštenika i promjene podataka u katastru, u pogledu oblika i veličine zemljišta na kojem se takva nekretnina nalazi, kao i upisa promjene podataka o uporabi tog zemljišta, kako to nalažu odredbe članaka 64., 65. i 66. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 112/18., 39/22. i 152/24.).

14. Odluka prestaje važiti danom objave ove presude u „Narodnim novinama“ (članak 162. stavak 4. ZUS-a).

U Zagrebu 26. studenoga 2025.

Predsjednica vijeća
Kristina Senjak Krunić, v.r.

