Broj: G-I-10/15

P R E S U D A

Sud časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u vijeću sastavljenom od Marijana Vugića, predsjednika vijeća te Marije Duljković i Suzane Audić Vuletić, kao članova vijeća, odlučujući o prijavi **G.s.k.g. d.o.o.**, Z., protiv prijavljenog **U.g. d.o.o.**, za građevinarstvo i upravljanje zgradama, Z., zastupan po punomoćnici N.G., odvjetnici iz Z., radi povrede morala (dobrih poslovnih običaja), na glavnoj raspravi održanoj dana 20. srpnja 2015. u prisutnosti prijavitelja i punomoćnika prijavljenog, istog dana,

p r e s u d i o j e

Prijavljeni U.g. d.o.o., Z.,

oslobađa se odgovornosti

jer, a nakon što je prijavitelj bio izabran za upravitelja stambene zgrade u Z., a prijavljenom otkazan ugovor o upravljanju tom stambenom zgradom, nije prijavitelju dostavio zatraženu dokumentaciju koju je prijavljeni bio dužan predati prilikom izdvajanja predmetne stambene zgrade iz upravljanja

pa da bi time počinio povredu iz čl. 4. st. 1. i čl. 5. Pravilnika o Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori („Narodne novine“ broj: 66/06, 114/06, 129/07 i 8/08 – dalje: Pravilnik).

Obrazloženje

Prijavitelj u prijavi navodi da je prijavljeni bio upravitelj stambene zgrade u Z., temeljem Ugovora o upravljanju broj … od 7. studenog 1997. pa do 22. kolovoza 2015. temeljem odluke suvlasnika o raskidu ugovora od 21. siječnja 2015., da je prijavljeni prestao biti upravitelj predmetne zgrade sa danom 1. ožujka 2015., da je prijavitelj kao novi upravitelj pozvao prijavljenog da mu dostavi svu potrebnu dokumentaciju koju je prijavljeni bio dužan predati prilikom izdvajanja stambene zgrade iz upravljanja, da to prijavljeni nije učinio pa stoga prijavitelj predlaže da se prijavljenom izrekne jedna od mjera društvene stege iz čl. 36. Pravilnika.

Prijavljeni u odgovoru na prijavu osporava navode iz prijave, navodi da prijavitelj nije na zakoniti način, a sukladno odredbi čl. 45. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/96, 68/96, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 - dalje: ZVDSP), otkazao ugovor o upravljanju prijavljenom kao upravitelju predmetne stambene zgrade, da je obavještavao suvlasnike o svom izboru za novog upravitelja i njihovim dužnostima prije nego što je izabran za upravitelja stambene zgrade i prije nego što je sklopljen Ugovor o upravljanju stambenom zgradom od 25. veljače 2015. te stoga predlaže da se prijavitelj odbije s prijavom kao neosnovanom.

U tijeku dokaznog postupka sud je izvršio uvid u spisu priležeću dokumentaciju te na temelju rezultata dokaznog postupka smatra da prijava nije osnovana.

Odredbom čl. 4. st. 1. Pravilnika propisano je da sud odlučuje o povredama pravila morala (dobrih poslovnih običaja) u obavljanju gospodarskih djelatnosti, prometa, roba i usluga na području Komore, o neizvršavanju obveza članica Komore, kao i zbog povreda statuta i drugih općih akata Komore, bilo da to članice učine u međusobnom poslovanju ili prema trećim osobama.

Prije svega, valja odlučiti je li prijavitelj aktivno legitimiran u ovoj pravnoj stvari.

Iz navoda prijave jasno proizlazi da prijavitelj tvrdi da se predmetna stambena zgrada nalazi u suvlasničkom režimu, a i na posebni upit prijavljenome, isti je na ročištu za glavnu raspravu također potvrdio da na predmetnoj zgradi još nije uspostavljeno vlasništvo na posebnim dijelovima zgrade i koje vlasništvo sukladno čl. 72. ZVDSP se uspostavlja upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine.

Istina, u po prijavitelju dostavljenom potpisu suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima i udjelom u troškovima održavanja navode se „vlasnici posebnih dijelova zgrade“ međutim, obzirom iz navoda prijave gdje je jasno razvidno da se predmetna zgrada i dalje nalazi u suvlasničkom režimu, a niti je prijavitelj osporio navode prijavljenog da na predmetnoj zgradi još nije uspostavljeno etažno vlasništvo, ovaj sud je jedino mogao zaključiti, a prijavitelj nije dokazao suprotno, da se radi o zgradi koja je u suvlasništvu.

Iz navedenog popisa suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima i udjelom u troškovima održavanja jasno proizlazi, a niti prijavitelj tvrdi suprotno, da prijavitelj za upravitelja zgrade nije izabran od svih suvlasnika nego od većine suvlasnika.

Po imperativnoj odredbi čl. 44. st. 4. u vezi čl. 41. st. 1. ZVDSP odlučivanje o postavljanju i djelokrugu upravitelja posao je izvanredne uprave, ali ako se suvlasnici ne mogu o tome suglasiti, svaki od njih može zahtijevati da umjesto njih o tome odluči sud u izvanparničnom postupku. Iz tih odredbi jasno proizlazi da povjeravanje uprave upravitelju predstavlja posao izvanredne uprave o kojoj odlučuju svi suvlasnici, a kako iz spisu priležećeg popisa suvlasnika jasno proizlazi da o izboru upravitelja kao upravitelja nisu odlučili svi suvlasnici, a niti prijavitelj tvrdi da je sud u izvanparničnom postupku odlučio da on bude upravitelj zgrade, onda prijavitelj nema aktivnu legitimaciju za traženu pravnu zaštitu, obzirom da nije niti prijavljen za upravitelja.

Za razliku od tog modela, u zgradama u kojima postoji etažno vlasništvo odluka o povjeravanju upravljanja stambenom zgradom posao je redovite uprave, o kojem odlučuje većina suvlasnika koji drže većinu suvlasničkih udjela u zgradi, a sve sukladno čl. 86. ZVDSP.

Dakle, kako prijavitelj nema aktivnu legitimaciju za traženu pravnu zaštitu, onda je temeljem čl. 35. toč. 1. Pravilnika odlučeno kao u izreci.

U Zagrebu 20. srpnja 2015.

Predsjednik vijeća:
Marijan Vugić, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude nezadovoljna strana ima pravo žalbe u roku od 15 (petnaest) dana od dana njezina primitka putem ovog suda za sud u II. stupnju, a žalba se podnosi u 5 (pet) primjeraka.

SUD ČASTI PRI HGK

Broj: GŽ-II-5/15

P R E S U D A

Sud časti Hrvatske gospodarske komore, u vijeću sastavljenom od sudaca tog suda Draženke Deladio - predsjednice vijeća, Kornelije Ivanušić suca izvjestitelja, Gorana Škugora, Marijane Ivanišević i Zdenke Kocmur - članova vijeća, u predmetu prijavitelja **G.s. k.g. d.o.o.** iz Z., OIB … zastupanog po direktoru J.J., protiv prijavljenoga **U.g. d.o.o. za građevinarstvo i upravljanje zgradama**, Z., OIB …, zastupan po punomoćnici N.G., odvjetnici iz Z., radi povrede morala, odlučujući o žalbi prijavitelja, protiv presude Suda časti Hrvatske gospodarske komore broj: G-I-10/15 od 20. srpnja 2015. godine, u sjednici održanoj dana 27. studenoga 2015. godine,

p r e s u d i o j e

O d b i j a s e žalba prijavitelja G.s.k.g. d.o.o. Z., kao neosnovana i potvrđuje presuda Suda časti broj: G-I-10/15 od 20. srpnja 2015. godine.

Obrazloženje

Presudom Suda časti broj: G-I-10/15 od 20. srpnja 2015. godine, prijavljeni U.g. d.o.o., Z., oslobođen je odgovornosti za povredu odredbi čl. 4 st. 1 i čl. 5 Pravilnika o Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori (Narodne novine br. 66/06, 114/06, 129/07 i 8/08 - dalje u tekstu: Pravilnik).

Protiv navedene presude prijavitelj je pravodobno podnio žalbu iz svih zakonom propisanih žalbenih razloga, predlažući ovome sudu da usvoji žalbu te pobijanu presudu preinači, podredno ukine i vrati predmet sudu prvog stupnja na ponovno odlučivanje.

Odgovor na žalbu nije podnesen.

Žalba nije osnovana.

Ispitujući pobijanu presudu u granicama žalbenih navoda ovaj sud ne nalazi da bi u provedenom prvostupanjskom postupku bila počinjena bitna povreda iz čl. 354 st. 2 toč. 11. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 i 89/14 – dalje u tekstu ZPP) koju navodi žalitelj u svojoj žalbi, niti koja druga bitna povreda parničnog postupka na koje sud pazi po službenoj dužnosti sukladno odredbi čl. 354. st. 2. u svezi s čl. 8 Pravilnika i to bitnih povreda parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP.

Naime, stav je ovoga suda da je, presuda suda prvog stupnja razumljiva i jasna, te nije točan navod da bi obrazloženje presude bilo proturječno, uslijed čega se presuda ne bi mogla ispitati. Sud prvog stupnja je u pobijanoj presudi jasno naveo utvrđenja i razloge za ista, te valjano obrazložio svoj stav o primjeni prava.

Nadalje, prvostupanjski sud je u dokaznom postupku proveo sve relevantne predložene dokaze, te cijeneći ih pojedinačno i u svojoj ukupnosti, izveo zaključak s kojim je suglasan i ovaj sud, te je stav ovoga suda da je pravilno i potpuno utvrdio relevantno činjenično stanje na koje je pravilno primijenio i relevantno materijalno pravo.

Naime, u provedenom dokaznom postupku sud je nedvojbeno utvrdio da se predmetna zgrada nalazi u suvlasničkom režimu, te da podnositelj žalbe za upravitelja zgrade nije izabran od svih suvlasnika nego od većine suvlasnika. Dapače, nikakvim dokazima potonje činjenice podnositelj žalbe u ovom predmetu nije niti osporavao u smislu odredbi čl. 219 ZPP-a.

Upravo te činjenice su i ključne za pravilnu primjenu materijalnog prava, koju sud prvog stupnja obrazlaže u svojoj presudi.

Naime, odredbama čl. 44 st. 4 u svezi s čl. 41 st. 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 68/96, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 – dalje u tekstu: ZVDSP) propisano je da je odlučivanje o postavljanju i djelokrugu upravitelja posao izvanredne uprave, te ako se suvlasnici ne mogu o tome suglasiti, svaki od njih može zahtijevati da umjesto njih o tome odluči sud u izvanparničnom postupku. Dale, povjeravanje uprave upravitelju predstavlja posao izvanredne uprave o kojoj odlučuju svi suvlasnici. S obzirom da u konkretnom slučaju o izboru upravitelja nisu odlučili svi suvlasnici, niti je u provedenom postupku žalitelj dokazivao da je sud u kakvom izvanparničnom postupku odlučio da on bude upravitelj zgrade, to je sasvim ispravan zaključak suda prvog stupnja da žalitelj u konkretnom slučaju nema aktivnu legitimaciju za pokretanje postupka pred Sudom časti HGK.

Međutim, navodi koje je prijavitelj isticao u prvostupanjskom postupku, kao i u svojoj žalbi u drugostupanjskom postupku, a tiču se primjene zaključka Gradske skupštine grada Zagreba od 23. prosinca 1997. godine, mogu biti od odlučnog značaja u parničnom postupku kojega je prijavitelj pokrenuo pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu u predmetu broj …, te u kojem je predložio izdavanje privremene mjere, odnosno o istome će presuditi redovni sud u parničnom postupku.

Slijedom naprijed navedenoga, a temeljem odredbe čl. 368. st. 1. ZPP u svezi s čl. 41. Pravilnika, valjalo je odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi pobijanu presudu suda prvog stupnja, kao u izreci ove presude.

U Zagrebu 27. studenog 2015.

Predsjednica vijeća
Draženka Deladio, v.r.