



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 Branke Andrassy, kao članova vijeća, odlučujući o prijavi prijaviteljice **Danijele Vukšić-Hršak** iz Zagreba, Bukovačka cesta 214, protiv prijavljenog **Upravitelj-Stan d.o.o.**, Zagreb, Ksaverska cesta 41, zastupan po punomoćnici Dunji Belaić Goleš, odvjetnici iz Zagreba, radi povrede morala (dobrih poslovnih običaja), na glavnoj raspravi održanoj dana 27. studenog 2017. godine, istog dana

presudio je

Prijavljeni Upravitelj-stan d.o.o., Zagreb, Ksaverska cesta 41

ODGOVORAN JE

jer, a nakon što mu je otkazan Ugovor o upravljanju stambenom zgradom u Zagrebu, Bukovačka cesta 214, nije predao predmetnu stambenu zgradu na upravljanje novom upravitelju Zagreb-zgrade d.o.o., Zagreb, Palmotićeva 32,

čime je počinio povredu iz članka 4. stavak 1. i članka 5. stavak 2. Pravilnika o Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori (Narodne novine broj 66/06, 114/06, 129/07, 8/08 i 74/15 - dalje: Pravilnik)

pa mu se temeljem članka 36. stavak 1. točka 2. Pravilnika izriče

JAVNA OPOMENA

**UZ OBJAVLJIVANJE NA SJEDNICI SKUPŠTINE HRVATSKE GOSPODARSKE
KOMORE**

a nakon pravomoćnosti ove presude.

Obrazloženje

Prijaviteljica, kao jedna od suvlasnika stambene zgrade u Zagrebu, Bukovačka cesta 214, u svojoj prijavi navodi da je prijavljeni bio upravitelj stambene zgrade, da mu je ugovor otkazan, a da nakon otkaza ugovora prijavljeni nije predao novom upravitelju tvrtki Zagreb-zgrade d.o.o. zgradu na upravljanje.

Prijavljeni u odgovoru na prijavu osporava osnovanost navoda prijave, ističe i prigovor prekluzije prava na traženu sudsku zaštitu, te predlaže da se prijava odbije kao neosnovana.

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

Među strankama nije prijeporno, a to proizlazi i iz spisu priležće dokumentacije, da je između prijavljenog i suvlasnika posebnih dijelova i uređaja stambene zgrade u Zagrebu, Bukovačka cesta 214 zaključen ugovor o upravljanju stambenom zgradom, da su suvlasnici prijavljenom taj ugovor otkazali, da je otkazni rok istekao s danom 1. kolovoza 2016. godine,

da su suvlasnici zastupani po predstavniku sklopili s tvrtkom Zagreb-zgrade d.o.o. novi ugovor o upravljanju dana 15. srpnja 2016. godine koji je stupio na snagu 1. kolovoza 2016. godine.

Nadalje, među strankama nije ni prijeporno da u tijeku trajanja otkaznog roka, a nakon što je prijavljeni dana 29. travnja 2016. godine zaprimio otkaz ugovora, prijavljeni je u dva navrata zatražio dostavu dodatne dokumentacije vezano uz otkaz, te da mu je ista bila dostavljena, s tim da je prijavljeni u tijeku ovog postupka izričito naveo da valjanost otkaza ugovora o upravljanju koji su suvlasnici sklopili s njim nije upitna.

Prije svega, potrebno je navesti da je prijaviteljica, kao jedna od suvlasnika stambene zgrade aktivno legitimirana za traženu pravnu zaštitu sukladno članku 4. stavak 1. Pravilnika, kao što valja reći da je prijaviteljica prijavu zbog povrede morala (dobrih poslovnih običaja) podnijela dana 8. ožujka 2017. godine, da je od strane tajnice ovog suda pozvana na ispravak odnosno dopunu prijave ali samo u dijelu da se predloži izricanje stegovne mjere te da izvrši ispravak glede označavanja prijavitelja obzirom da su kao prijavitelji navedeni "suvlasnici stambene zgrade Bukovačka 214, Zagreb", a što je prijavljeni i prijaviteljica učinila, s tim da iz sadržaja prvotno podnesene prijave je jasno razvidno da prijaviteljica traži pravnu zaštitu sadržaja kako je to navedeno u izreci ove odluke. Nadalje, potrebno je ukazati na mjerodavne odredbe materijalnog prava koje treba tumačiti gramatički i teološki

Odredbom članka 45. stavak 1. alineja 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 73/00, 114/01, 141/06 i 146/08 – dalje: ZVDSP) propisano je da upravitelju postavljenom na neodređeno vrijeme mogu suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova otkazati uz otkazni rok od tri mjeseca, koji će početi teći prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu. Među strankama nije prijeporno, a to proizlazi iz stanja spisa, da su suvlasnici prijavljenom otkazali ugovor o upravljanju u mjesecu travnju 2016. godine, što znači da je otkazni rok tekao u razdoblju od 1. svibnja pa do 1. kolovoza 2016. godine.

Po odredbi članka 90. stavak 5. ZVDSP propisano je da upravitelj kojem je završila uprava dužan je bez odgađanja položiti račun o pričuvi i ostatak predati novom upravitelju.

Ovaj Sud je pozvao stranke ovog postupka da se očituju i u odnosu na odredbe Kodeksa poslovanja i ponašanja upravitelja nekretninama (dalje: Kodeks), i upravo je taj Kodeks skup načela kojima se određuje ponašanje u nekom području društvenih odnosa.

Odredbom članka 22. Kodeksa je propisano da upravitelj prestaje upravljati zgradom, između ostalog, i odlukom suvlasnika o otkazu a sukladno članku 45. ZVDSP, dakle, a nakon što je protekao otkazni rok, a kao što je prethodno navedeno protekao je s 1. kolovozom 2016. godine.

Odredbom članka 23. Kodeksa propisano je da dosadašnji upravitelj zgrade predaju zgradu novom upravitelju pod sljedećim uvjetima:

- da su suvlasnici zgrade podmirili sve dospjele obveze prema upravitelju i dobavljačima, kao i sve kreditne obveze. Iznimno od ove odredbe, novi upravitelj može prigodom primopredaje zgrade posebnim aktom ili sporazumom s dosadašnjim upraviteljem uz suglasnost suvlasnika zgrade, preuzeti sve financijske obveze,
- da je Ugovor o upravljanju s dosadašnjim upraviteljem raskinut na zakonom propisani način većinom suvlasnika po suvlasničkim dijelovima (a što prijavljeni niti ne osporava),
- primopredajnim zapisnikom utvrđuje se rok predaje dokumentacije i uplate preostalih sredstava zajedničke pričuve na žiro račun koji odrede suvlasnici. Upravitelj kojem je završila uprava dužan je bez odlaganja položiti račun o pričuvi i ostatak predati novom upravitelju. Rok primopredaje ne može biti dulji od 30 dana, osim ukoliko upravitelji svoje međusobne odnose drugačije reguliraju sporazumom iz alineje 1. tog stavka,

- dokumentacija koju je dosadašnji upravitelj dužan prenijeti novom upravitelju odnosi se na financijske kartice dužnika i završni račun o poslovanju ukoliko nije drugačije definirano međusobnim sporazumom.

Tumačeći u smislu odredbe članka 23. alineja 1. sintagmu "da su suvlasnici podmirili sve dospjele obveze prema upravitelju" treba smatrati naknadu upravitelju u smislu čl. 10. Ugovora o upravljanju koji su suvlasnici sklopili s ovdje prijavljenim, a prijavljeni niti ne tvrdi da po toj osnovi suvlasnici prema njemu nisu podmirili tu obvezu. Naime, u pogledu te naknade prijavitelj se sa suvlasnicima nalazi u dvostranom obveznopravnom odnosu.

Ta se odredba ne odnosi na dospjele obveze koje se odnose na zajedničku pričuvu, jer plaćanje te obveze nije obveza prema upravitelju, nego temeljem čl. 90. ZVDSP zakonska je obveza svih suvlasnika da plaćaju novčane doprinose koji predstavljaju namjensku zajedničku imovinu svih koji su suvlasnici nekretnine.

Kao što je to prethodno navedeno, a u odnosu na uvjete iz članka 23. alineja 2., taj uvjet je ispunjen.

U odnosu na članak 23. alineja 3. Kodeksa, treba reći da druga rečenica iz alineje 3. članka 23. je identična članku 90. stavak 5. ZVDSP jer se navodi da upravitelj kojem je završila uprava dužan je bez odgađanja položiti račun o pričuvi i ostatak predati novom upravitelju, pri čemu je u Kodeksu navedeno da rok predaje ne može biti dulji od 30 dana, osim ukoliko upravitelji svoje međusobne odnose drugačije reguliraju sporazumom iz alineje 1. tog stavka (a nije među strankama prijeporno da takav sporazum među strankama nije sklopljen).

Odgovara da iz te odredbe Kodeksa proizlazi da je potrebno sačiniti primopredajni zapisnik kojim se utvrđuje rok predaje dokumentacije i uplate preostalih sredstava zajedničke pričuve na žiro-račun koji odrede suvlasnici, međutim, taj rok ne može biti dulji od 30 dana po pravnom shvaćanju ovog suda.

Dakle, ako se i ne sačini primopredajni zapisnik u kojem će biti definirani rokovi, taj rok u svakom slučaju iznosi 30 dana, osim ukoliko upravitelji svojim međusobnim sporazumom odnos ne reguliraju drugačije.

Tako određeni rok ima svoju legitimnu svrhu, utoliko jer se njime izbjegava pravna nesigurnost suvlasnika glede žiro računa na koji će vršiti uplatu (koja pravna nesigurnost sada postoji), novi upravitelj dobiva saznanja o dužnicima doprinosa za zajedničku pričuvu, o stanju pričuve, a predajom ostatka pričuve može financirati aktivnosti za koje je zadužen.

Kao što je ovaj Sud prethodno naveo, prijavljeni ne čini prijepornim valjanost otkaza ugovora, ne čini prijepornim da mu je otkaz uručen, kao i da mu je do isteka otkaznog roka dostavljena sva dokumentacija koju je tražio. Stoga, kako je otkazni rok istekao s 1. kolovozom 2016. godine, a do kojeg isteka roka je prijavljeni vršio poslove upravljanja kao upravitelj, protekom tog roka je trebao bez odlaganja, a najduže u roku od 30 dana predati novom upravitelju dokumentaciju iz članka 90. stavak 5. ZVDSP i članka 23. alineja 3. i 4. Kodeksa, i time novom upravitelju i predati zgradu na upravljanje. To je prijavljeni bio dužan učiniti bez obzira na prijepore koji postoje između upravitelja, a koje prijepore upravitelji mogu rješavati u eventualnom nekom drugom odgovarajućem postupku.

Ovaj sud ne nalazi nikakvu krivnju novog upravitelja za nepostupanje prijavljenog. Tim više ako se sagleda prijedlog zapisnika o primopredaji zgrade od 16. rujna 2016. godine kojeg novi upravitelj nije htio potpisati.

Naime, tako na primjer, člankom 2. alineja 2. tog zapisnika trebalo je biti utvrđeno da na dan potpisa tog zapisnika postoji dug suvlasnika zgrade u sredstva zajedničke pričuve na dan 16. rujna 2016. godine u iznosu od 40.746,31 kn koji se odnosi na troškove nastale prema specifikaciji u obračunu izvještaju, za dosadašnje vrijeme upravljanja po prijavljenom, alinejom 4. je trebao utvrditi da postoji i neutuženi dug suvlasnika u sredstva zajedničke pričuve u iznosu od 133.498,38 kn. Člankom 3. je trebalo biti ugovoreno, da radi podmirenja iznosa iz točke 2.

tog zapisnika suvlasnici stambene zgrade se obvezuju izvršiti uplate na račun zajedničke pričuve sve do podmirenja iznosa iz točke 2. tog zapisnika i primopredaje zgrade novom upravitelju, dok je člankom 4. stavak 1. trebalo biti ugovoreno da će novi upravitelj preuzeti upravljanje i održavanje stambene zgrade po podmirenju u cijelosti iznosa iz točke 2. tog zapisnika.

Međutim, a kao što je ovaj sud prethodno istaknuo, iz sintagme iz članka 23. alineja 3. Kodeksa da je stari upravitelj dužan "položiti račun o pričuvi i ostatak predati novom upravitelju", razumno je za zaključiti da se to odnosi i na utužena i neutužena potraživanja koja su nastala za vrijeme dok je prijavljeni upravljao nekretninom, jer, a kao što je to prethodno rečeno, ne radi se o nikakvoj dospjeloj obvezi prema upravitelju, pa stoga nije dopušteno niti uvjetovati preuzimanje zgrade tek kada se uplate navedeni iznosi.

Neosnovan je i po prijavljenom istaknuti prigovor prekluzije prava na sudsku zaštitu.

Naime, odgovara da po odredbi članka 21. Pravilnika prijava se može podnijeti u roku od 6 mjeseci od dana saznanja prijavitelja za učinjenu povredu i učinitelja (subjektivni rok), a najkasnije u roku od godinu dana od dana kada je povreda učinjena (objektivni rok).

Ovaj sud je već prethodno naveo da je prijavljeni bio upravitelj sve dok nije istekao otkazni rok s danom 1. kolovoza 2016. godine, a kako je prijavljeni trebao sukladno gore citiranim odredbama predati dokumentaciju i zgradu na upravljanje novom upravitelju bez odgađanja, a najkasnije u roku od 30 dana, onda bi do prekluzije prava na sudsku zaštitu zbog proteka subjektivnog roka došlo samo ukoliko bi prijavitelj podnio prijavu protekom šest mjeseci počam od 1. rujna 2016. godine do kada je prijavljeni trebao ispuniti obvezu obzirom da bi protekom 30-tog dana od kada je protekao otkazni rok prijavitelj imao saznanja za učinjenu povredu obzirom da je prijavljeni do 1. rujna 2016. godine trebao ispuniti svoju obvezu.

Stoga, kako je prijava podnesena dana 8. ožujka 2016. godine nije protekao prekluzivni rok iz članka 21. Pravilnika.

Odlučujući o mjeri društvene stege koju treba izreći prijavljenom, ovaj sud je mišljenja, a polazeći od okolnosti slučaja, da mjera društvene stege javne opomene uz objavljivanje na sjednici skupštine Hrvatske gospodarske komore će omogućiti da se njome ostvari svrha, a to je da prijavljeni u budućnosti ne čini takve ili slične povrede (članak 35. točka 2. u vezi članka 36. stavak 1. i 2. Pravilnika).

U Zagrebu, 27. prosinca 2017. godine

Predsjednik vijeća
Marijan Vugić, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema iste, putem ovog Suda za sud drugog stupnja. Žalba se podnosi u 5 (pet) primjeraka. Žalba se može podnijeti i putem elektroničkog obrasca žalbe koji je dostupan na adresi www.hgk.hr, izbornik Sudovi pri HGK, padajući izbornik Sud časti.