

IZDVOJENO MIŠLJENJE

U presudi poslovni broj: Usoz-1/2025-6 od 30. listopada 2025. zauzeto je pravno stanovište da je za odluke o imenovanju prinudnog upravitelja zgradama u smislu članka 385. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj: 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. – dalje: ZV) nadležno predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, jer je to u Statutu jedinice lokalne samouprave propisana nadležnost predstavničkog tijela, a načelniku, koji je donio predmetnu Odluku o imenovanju prinudnog upravitelja ta nadležnost nije prenesena ni statutom niti proizlazi iz zakona, što je razlog zbog kojeg je, kao nezakonita, ukinuta Odluka o imenovanju privremenog upravitelja nekretninama („Službeni glasnik Općine Postira" 7/19.- dalje Odluka).

S ovakvim pravnim stanovištem se ne mogu složiti.

Kad su u pitanju ovlasti/nadležnosti za donošenje općih akata primarno je relevantna odredba članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/2001, 60/2001, 129/2005, 36/2009, 36/2009, 109/2007, 125/2008, 150/2011, 144/2012, 123/2017, 98/2019, 144/2020) koja propisuje da predstavničko tijelo:

1. donosi statut jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave,
2. donosi odluke i druge opće akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave,
3. osniva radna tijela, bira i razrješuje članove tih tijela te bira, imenuje i razrješuje i druge osobe određene zakonom, drugim propisom ili statutom,
4. uređuje ustrojstvo i djelokrug upravnih tijela jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave,
5. osniva javne ustanove i druge pravne osobe za obavljanje gospodarskih, društvenih, komunalnih i drugih djelatnosti od interesa za jedinicu lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave,
6. obavlja i druge poslove koji su zakonom ili drugim propisom stavljeni u djelokrug predstavničkog tijela.

Navedene ovlasti (do ovlasti iz točke 6.) se odnose na samoupravni djelokrug jedinice lokalne samouprave.

Imenovanje prinudnog upravitelja u smislu članka 385. ZV-a ne spada u poslove samoupravnog djelokruga, već se, radi o zakonskoj obvezi (sui generis) jedinice lokalne samouprave da na svojem području omogući upravljanje zgradama u kojima suvlasnici nisu sami izabrali osobu koja će upravljati zgradom.

Samoupravna ovlast iscrpljuje se osnivanjem takve pravne osobe.

Sa druge strane ovlasti/nadležnosti gradonačelnika/načelnika, proizlaze, primarno, iz odredbe članka 42. prema kojoj je on zakonski zastupnik jedinice lokalne samouprave, odgovoran je za zakonito i pravilno obavljanje povjerenih poslova državne uprave i obavlja poslove utvrđene statutom općine, grada, odnosno županije u skladu sa zakonom.

Odredbom članka 48. ZLP(R)S-a detaljnije su određeni poslovi izvršnog tijela JLS pa ono, tako,

1. priprema prijedloge općih akata,
2. izvršava ili osigurava izvršavanje općih akata predstavničkog tijela,
3. usmjerava djelovanje upravnih tijela jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave u obavljanju poslova iz njihovoga samoupravnog djelokruga te nadzire njihov rad,
4. upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave kao i njezinim prihodima i rashodima, u skladu sa zakonom i statutom,
5. odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima,
6. imenuje i razrješuje predstavnike jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave u tijelima javnih ustanova, trgovačkih društava i drugih pravnih osoba iz članka 35. stavka 1. točke 5. ovoga Zakona, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno,
7. obavlja i druge poslove utvrđene zakonom i statutom.

Mišljenja sam da gradonačelnik/načelnik, kao izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave, koja je, u javnom interesu i po samom zakonu (članak 385. ZV-a), dužna osigurati osobu koja će upravljati zgradom umjesto suvlasnika zgrada koji se nisu dogovorili o upravitelju zgrade, mora kao zakonski zastupnik JLS u skladu s obvezom JLS iz članka 385. ZV-a i na osnovi članka 48. stavak 1. točka 7. ZLP(R)S-a, donijeti odluku o imenovanju prinudnog upravitelja na području JLS u kojoj je njezino izvršno tijelo, neovisno o tome je li mu posao imenovanja prinudnog upravitelja određen Statutom ili ne.

Zbog navedenog se ne mogu složiti s obrazloženjem presude prema kojoj izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave nije ovlašteno donijeti odluku o prinudnom upravitelju.

U Zagrebu 30. listopada 2025.

Sutkinja

Senka Orlić-Zaninović, v.r.