



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

Poslovni broj: Usoz-1/2025-6

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 sudaca toga Suda Blanše Turić, predsjednice vijeća, dr. sc. Sanje Otočan, Senke Orlić-Zaninović, Snježane Horvat-Paliska i Kristine Senjak Krunić, članica vijeća te više sudske savjetnice - specijalistice Ivane Mamić Vuković, zapisničarke, u postupku ocjene zakonitosti općeg akta povodom obavijesti ŠP iz [adresa], na sjednici vijeća održanoj 30. listopada 2025.

p r e s u d i o j e

Ukida se Odluka o imenovanju privremenog upravitelja nekretninama
KLASA: 022-03/19-01/44, URBROJ: 2104/05-02-19-1 od 30. listopada 2019.
(„Službeni glasnik Općine Postira" 7/19.).

Obrazloženje

1. Podnositelj je ovom Sudu podnio obavijest o nezakonitosti Odluke o imenovanju privremenog upravitelja nekretninama.
2. Podnositelj traži ocjenu suglasnosti osporene Odluke s odredbom 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). U bitnom ističe da se zlouporabom položaja i ovlasti radnika Općine Postira nezakonito pogodovalo obrtu Regula iz Postira. Smatra da je osporena Odluka nezakonita jer ju je donijelo nenadležno tijelo i jer nije proveden javni natječaj za izbor poslovnog subjekta iz članka 378. stavka 2. ZV-a koji je obvezan temeljem članka 391. stavka 1. ZV-a. Nadalje, podnositelj upire i na stavove ovoga Suda izražene u presudi, poslovni broj: Usoz-152/22-6 od 28. studenoga 2022. kojom je odbijen podnositeljev prijedlog za ocjenu zakonitosti Odluke o određivanju privremenog upravitelja na području Grada Siska ("Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije", 13/15.).
3. Donositelj općeg akta obavijestio je ovaj Sud da je osporena Odluka o na snazi.
4. Sud je ovaj postupak pokrenuo na temelju ovlasti iz članka 158. stavka 2. Zakona o upravnim sporovima ("Narodne novine", broj: 36/24. – dalje: ZUS).
5. Osporenu Odluku o imenovanju privremenog upravitelja nekretninama, donio je načelnik Općine Postira na temelju članka 385. stavka 1. ZV-a i članka 46. Statuta Općine Postira ("Službeni glasnik Općine Postira", broj: 3/13. i 6/13. – dalje: Statut).

6. Odredba članka 1. osporene Odluke glasi:

Privremenim upraviteljem nekretnina imenuje se U.O. Regula, Strančica 18, 21410 Postira, OIB: 3052671530, vl. Đani Matulić, za sve građevinske objekte koji ispunjavaju uvjete obveznog upravljanja nekretninama na području Općine Postira.

Odredba članka 2. osporene Odluke glasi:

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objaviti će se u "Službenom glasniku Općine Postira".

7. Odredbom članka 378. ZV-a propisano je da su suvlasnici nekretnine dužni poslove upravljanja nekretninom povjeriti upravitelju u skladu s ugovorom kojeg 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 vezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelom, ako ugovorom iz stavka 1. toga članka nije drukčije određeno; ako upravitelj upravlja s više nekretnina, dužan je poslovanje svake nekretnine voditi odvojeno.

8. Do imenovanja prinudnog upravitelja dolazi samo u slučaju ako vlasnici nekretnina 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. tog Zakona, jedinica lokalne samouprave odredit će fizičku ili pravnu osobu koja će obavljati poslove upravljanja tom nekretninom (prinudni upravitelj). Prinudni upravitelj ima sve ovlasti upravitelja nekretninom propisane tom Glavom ZV-a.

9. Dakle, iz naprijed navedenih odredbi ZV-a proizlazi ovlast jedinice lokalne samouprave da imenuje privremenog upravitelja u situaciji kada vlasnici nekretnine nisu sami izabrali osobu koja će upravljati zgradom

10. U konkretnom slučaju osporenu Odluku donio je načelnik Općine Postira na temelju članka 46. Statuta, koja odredba nije valjana pravna osnova za donošenje osporene Odluke. Naime, iz odredbe članka 46. Statuta, između ostalog proizlazi da općinski načelnik priprema prijedloge općih akata te izvršava i osigurava izvršenje općih akata, dok je odredbom članka 32. Statuta propisano da općinsko vijeće donosi odluke i druge opće akte koji su mu stavljeni u djelokrug zakonom i podzakonskim aktom.

11. Slijedom odredbi Statuta, proizlazi da je Općinsko vijeće Općine Postira nadležno za donošenje odluke o imenovanju prinudnog upravitelja u situaciji kada vlasnici nekretnine nisu sami izabrali osobu koja će upravljati zgradom.

12. Slijedom navedenog na temelju odredbe članka 162. stavka 3. u vezi s člankom 169. stavkom 1. ZUS-a odlučeno je kao u izreci presude.

U Zagrebu 30. listopada 2025.

Predsjednica vijeća:
Blanša Turić, v.r.