



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

Poslovni broj: Usoz-2/2025-9

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 Jelene Rajić, predsjednice vijeća, Ljiljane Karlovčan-Đurović, Gordane Marušić-Babić, Radmile Bolanča Vuković i mr.sc Inge Vezmar Barlek članica vijeća, uz sudjelovanje više sudske savjetnice Ane Matacin, zapisničarke, u postupku ocjene zakonitosti općeg akta pokrenutog u povodu zahtjeva MM, [adresa], OIB: [osobni identifikacijski broj], na sjednici vijeća održanoj 30. listopada 2025.

p r e s u d i o j e

Ukida se Odluka o izboru prinudnog upravitelja za upravljanje nekretninama na području Općine Kolan, KLASA: 370-01/20-01/01, URBROJ : 2198/33-03/08-20-3 od 9. srpnja 2020. („Službeni glasnik Općine Kolan“ broj 14/20).

Obrazloženje

1. Podnositelj je ovom Sudu podnio obavijest o nezakonitosti Odluke o izboru prinudnog upravitelja za upravljanje nekretninama na području Općine Kolan, KLASA: 370-01/20-01/01, URBROJ: 2198/33-03/08-20-3 od 9. srpnja 2020. (dalje u tekstu: Odluka) smatrajući da nije u skladu 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). Između ostalog navodi da općinski načelnik nije imao ovlast donijeti osporenu Odluku.
2. Sud je ovaj postupak pokrenuo na temelju ovlasti iz članka 158. stavka 2. Zakona o upravnim sporovima ("Narodne novine", broj: 36/24. – dalje: ZUS).
3. Donositelj akta je u svom očitovanju naveo da je osporena Odluka na snazi.
4. Osporenu Odluku, donio je načelnik Općine Kolan na temelju odredbe članka 385. ZV-a i članka 52. Statuta Općine Kolan ("Službeni glasnik Općine Kolan", broj: 5/18– dalje: Statut).
5. 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.

6. 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.

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

8. U konkretnom slučaju osporenu Odluku donio je načelnik Općine Kolan na temelju odredbe članka 52. Statuta, koja odredba nije valjana pravna osnova za donošenje osporene Odluke. Naime, iz odredbe članka 52. Statuta, između ostalog proizlazi da općinski načelnik priprema prijedloge općih akata te izvršava i osigurava izvršavanje općih akata, dok je odredbom članka 27. Statuta propisano da općinsko vijeće donosi akte u okviru djelokruga općine te obavlja druge poslove u skladu sa zakonom i ovim Statutom.

8.1. Slijedom navedenog, proizlazi da je općinsko vijeće Općine Kolan nadležno za donošenje odluke o imenovanju prinudnog upravitelja u situaciji kada vlasnici nekretnine nisu sami izabrali osobu koja će upravljati zgradom.

9. Sukladno navedenom valjalo je na temelju odredbe članka 162. stavka 3. ZUS-a odlučiti kao u izreci presude.

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

U Zagrebu 30. listopada 2025.

PREDSJEDNICA VIJEĆA
Jelena Rajić, v.r.