

Градско веће града Ваљева, решавајући по жалби Владимира Радосављевића, ул. Владике Николаја број 54Д, Ваљево изјављену против Решења Регистратора стамбених заједница Градске управе града Ваљева, Одељења за имовинске послове и општу управу број 3608-80-1/2024-08 од 13.05.2024. године, на основу члана 171. став (1) и став (3) Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС" бр.18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23-УС) и члана 57. став 1. тачка 5. Статута града Ваљева ("Службени гласник града Ваљева" бр. 5/19), на седници одржаној дана _____ 2024. године, донело је

РЕШЕЊЕ

ПОНИШТАВА СЕ Решење Регистратора стамбених заједница Градске управе града Ваљева, Одељења за имовинске послове и општу управу број 3608-80-1/2024-08 од 13.05.2024. године.

Предмет се враћа првостепеном органу на поновни поступак и одлучивање.

Образложење

Ожалбеним решењем број 3608-80-1/2024-08 од 13.05.2024. године одбијен је као неоснована жалба уложена од стране Владимира Радосављевића на решење регистратора Градске управе града Ваљева, Одељења за имовинске послове и општу управу бр.308-80/2024 од 19.03.2024. године којим је регистрована промена у стамбеној заједници Владике Николаја 54Д.

Против наведеног решења именовани је изјавио жалбу дана 30.05.2024 године. У жалби наводи да у ожалбеном решењу стоји да је управник стамбене заједнице Владике Николаја 54Д професионални управник Зорана Марјановић, а да је провером у Јединственој евиденцији стамбених заједница регистрована под врстом управник-домаће лице и да је с тим у вези, саветник за имовинско-правне послове Драгана Маринковић повредила члан 30. Закона о запосленима у аутономним покрајинама и јединицама локалне самоуправе, који између осталог прописује да службеник дужан да у оквиру послова свог радног места, поступа у складу са законом, правилима струке и кодексом понашања. На овај начин именована је покушала да га доведе у заблуду нетачним информисањем тиме што је Зорану Марјановић декларисала као професионалног управника стамбене заједнице Владике Николаја 54Д, и тако покушала да инсинуира овлашћења Зорани Марјановић, која јој не припадају, а која су дефинисана Законом о стамбеним заједницама и начином на који се постаје професионални управник као и расподела овлашћења и одговорности између управника и професионалног управника. Такође у образложењу решења стоји да је овлашћено лице увидом у документацију и изјаву од стране нове управнице утврдило да је седница била одржана по хитном поступку у том случају износи 24 часа, а не најмање 3 дана и да је управница исправно поступила, а да он као жалилац има додатно сазнање да Зорана Марјановић није уопште истакла позив на огласној табли за одржавање седнице скупштине станара

већ је искључиво истакла Записник након одржаног састанка и због тога захтева да му се достави доказ о обавештењу о хитном заказивању седнице скупштине. Поводом његовог навода да постоји кривично дело лажног представљања фалсификовањем потписа као и лажним давањем информација о власништву стана и изостанком давања овлашћења, због кога је захтевао да се изврши вештачење потписа од стране Зорана Мирковића и Игора Мирковића, како би се утврдио реалан идентитет и одговорност, Драгана Маринковић се изјаснила да се управни поступак не води као управни поступак, а да он то није ни тражио већ да одговорна лица у Градској управи града Ваљева поднесу пријаву надлежним органима којим ће се утврдити реалан идентитет и одговорност свих потписника од ступања на снагу када он постаје управник из следећих разлога:

- Уколико је учињено фалсификовање потписа и лажно представљање у том случају није могао постати легални и легитимни управник стамбене заједнице Владике Николаја 54Д а да то није знао,
- Није могао бити смењен као управник стамбене заједнице од стране представника скупштине стамбене заједнице Владике Николаја 54Д. Зорана Марјановић не може легално обављати функцију управнице у том случају.

Навод да „печат није обавезан“ је нетачан, јер се стамбена заједница изјаснила експлицитно да жели да има печат и да са њим оверава документе настале од стамбене заједнице Владике Николаја 54Д. Исти је израђен за време док је он био управник, и да због тога печат је израђен и представља власништво стамбене заједнице Владике Николаја 54Д које је нова управница требала да преузме по ступању на снагу најкасније три дана од доношења Решења, што иста није учинила. Употреба печата није у обавези у пословним писмима и другим документима правних лица, али одлуком скупштине станара на састанцима је дефинисана његова употреба, што садашња управница не може да обавља јер иста није преузела. Такође, одлуком скупштине станара 09.03.2024. године, тачка 3. недвосмислено указује да се формална комуникација користи огласна табла и писани дописи оверени печатом зграде и потписом управника, достављени поштом или убачени у сандуче на лично име власника, а да је са истим упозната и Драгана Маринковић односно да је за било коју формалну комуникацију стамбене заједнице Владике Николаја 54Д обавезна употреба печата.

Такође истиче да је својим одговором на образложење Драгана Маринковић изјавила да је упитно да ли се ради о томе да ли постоји план и програм одржавања зграде, на шта није указао, већ да по записнику са заседања скупштине станара стамбене заједнице Владике Николаја 54Д. 09.03.2024. године експлицитно је указао да је записник непотпун и као такав не може бити легитиман нити легалан јер не постоје јасне временске инстанце доношења, што доводе де факто до кршења Правилника о врсти обиму и динамици активности текућег и инвестиционог одржавања зграда и сачињавања програма одржавања, те на тај начин формално није спроведена процедура за легитиман избор управнице, а за чију проверу је одговорна Драгана Маринковић као Регистратор.

Такође, одбијање жалбе по основу кршења Закона о планирању и изградњи због чега је и поднео пријаву грађевинској инспекцији и не преиспитивање случаја за који је иста надлежна уводи у легалан ток кршења Закона о планирању и

изградњи, јер су сви представници Скупштине станара заједнице дефинисали тачком 5., у записнику насталом 09.03.2024. године а за који је Драгана Маринковић као саветник на пословима за правно-имовинске послове упозната.

Због свега наведеног, закључује да Драгана Маринковић не може имати реалан увид, јер је у позицији пристрасног одлучивања, те сматра да иста није поступила у складу са својим овлашћењима тако што:

- Изнела неистините информације да је Зорана Марјановић професионални управник,
- Тако што није упозорила и информисала друге органе за подношење пријаве за утврђивање повреде закона за лажно представљање и фалсификовање потписа, а тиме била правовремено упозната, а које су предмет њеног рада као Регистратора и као Саветника за имовинско-правне односе и тиме донела одлуку да се жалба одбија,
- Зато што је де-легитимисала употребу печата по Записнику, који је прихватила валидним као Регистратор, а по коме је донето решење и тиме суспендовала све будуће активности скупштине стамбене заједнице Владике Николаја 54Д,
- Зато што је аболирала као валидан документ који је непотпун, који нема дефинисане временске инстанце и који поседује празна поља, а који одређује рок за доношење плана и програма одржавања зграда и тиме допринела да се настави повреда Правилника о врсти, обиму и динамици активности текућег и инвестиционог одржавања зграда и сачињавања програма одржавања,
- Зато што није проверила да ли је дошло до повреде закона већ је одговором на жалбу информисала ко утврђује повреду закона, и ако је пријаву поднео грађевинској инспекцији.

Дана 30.07.2024. године жалилац је овом органу доставио допуну поднете жалбе, којом детаљније образлаже наводе изнете у жалби.

Регистратор стамбених заједница Градске управе града Ваљева, Одељења за имовинске послове и општу управу сходно члану 166. став (2) ЗУП доставило је Градском већу одговор на наводе жалбе.

У одговору на жалбу наводи да Регистратор стамбених заједница у поступку регистрације искључиво врши проверу испуњености формалних услова за упис података у Регистар, који су предмет регистрације и објављивање, на основу чињеница из пријаве и приложених докумената, без испитивања тачности чињеница из пријаве, веродостојности приложених докумената и правилности и законитости поступака у којима су документи донети (чл.19.ст.2. Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“ бр.104/2016, 9/2020-др.закон)). Регистратору приликом регистрације битна је Одлука о изабраном управнику као и број власника посебних делова станова који су потписали, у овом случају је то обична већина гласова. Записник који је прописало Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Одсек за становање садржи поред података о стамбеној заједници, дан и време заседања Скупштине, само одлуку о изабраном управнику и потписе власника појединих делова зграда који су изабрали управника обичном

већином гласова због чега је Регистратор прихватио Записник који је сачинила сама стамбена заједница као валидан.

Одлука о „обавезности печата“ важи само за власнике стамбених јединица у тој стамбеној заједници јер по Закону о привредним друштвима (чл.25.став 3. и 4.) укинута је обавеза употребе печата у пословању.

Даље, у решењу о регистрацији стамбене заједнице Зорана Марјановић је уписана као УПРАВНИК, зато грешка која је направљена приликом писања решења о одбијању жалбе није од значаја за поништење решења.

Увидом у документацију као и изјаве власника посебних делова Зорице Вуковић, Игорa и Бојана Мирковића и Зоране Марјановић утврђено је да је Скупштина станара тражила сазивање седнице у најскорије време чиме није повређен чл.43.став 6. Закона о становању и одржавању зграда који прописује да се обавештење о одржавању седнице скупштине станара мора истаћи најмање 3 дана по одржавању, осим у хитним случајевима у којима се обавештење може истаћи на дан одржавања седнице.

Члан 41. став 1. Закона о становању и одржавању зграда даје дефиницију чланова скупштине и то: „Чланови скупштине стамбене заједнице су сви власници посебних делова“.

Остали наводи жалбе су неосновани те се предлаже да Градско веће одбије жалбу као неосновану.

Поступајући по изјављеној жалби овај орган је утврдио да је жалба допуштена, благовремена и изјављена од овлашћеног лица.

По спроведеном поступку утврђено је следеће:

Чланом 19. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник Републике Србије“ број 104/2016 и 9/2020-др.закон) прописано је да је Регистратор лице које је овлашћено да води Регистар и које је дужно да обезбеди законито, ажурно и тачно вођење Регистра.

У поступку регистрације Регистратор искључиво врши проверу испуњености формалних услова за упис података у Регистар, који су предмет регистрације и објављивања, на основу чињеница из пријаве и приложених докумената, без испитивања тачности чињеница из пријаве, веродостојности приложених докумената и правилности и законитости поступака у којима су документи донети.

Регистратор у складу са ставом 2. овог члана проверава испуњеност следећих услова:

- 1) надлежност за поступање по пријави;
- 2) да ли је подносилац пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац такве пријаве;
- 3) да ли пријава садржи све прописане податке и документе;
- 4) да ли су подаци наведени у пријави у складу са регистрованим подацима и документима;

5) да ли је уз пријаву достављен доказ о уплати прописане административне таксе и таксе за услугу вођења јединствене евиденције стамбених заједница.

Чланом 5. став (1) Закона о општем управном поступку прописано је да орган поступа на основу закона, других прописа и општих аката.

Имајући у виду наведене одредбе закона и чињеницу да је ожалбено решење донео Саветник за имовинско-правне послове/Регистратор стамбених заједница односно лице које није по закону надлежно за доношење истог, овај орган је нашао да је наступила могућност примене члана 171. став (1) Закона о општем управном поступку који прописује да другостепени орган поништава побијано решење и предмет прослеђује надлежном органу ако нађе да је побијано решење донео стварно ненадлежни орган.

Чланом 171. став (3) Закона о општем управном поступку прописано је да ако другостепени орган нађе да ће недостатке првостепеног поступка брже и економичније отклонити првостепени орган, он ће својим решењем поништити првостепено решење и вратити предмет првостепеном органу на поновни поступак. У том случају, другостепени орган је дужан да својим решењем укаже првостепеном органу у ком погледу треба допунити поступак, а првостепени орган је дужан у свему да поступи по другостепеном решењу и да, без одлагања, а најкасније у року од 30 дана од пријема предмета, донесе ново решење. Против новог решења странка има право на жалбу.

При оваквом стању чињеница у списима предмета, овај орган је у складу са чланом 171. став (1) и став (3) Закона о општем управном поступку, нашао да је потребно поништити оспорено решење и предмет вратити првостепеном органу на поновни поступак и одлучивање.

Првостепени орган је дужан да у поновном поступку поступа у складу са одредбама члана 162-166. Закона о општем управном поступку.

На основу изложеног донето је решење као у диспозитиву.

Ово решење је коначно у управном поступку.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ

Против овог решења може се покренути управни спор тужбом код Управног суда у Београду, у року од 30 дана од дана пријема овог решења. Тужба се подноси непосредно или путем поште препорученом поштом.

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА ВАЉЕВА

Број: 308-132/2024-01/5

**ПРЕДСЕДНИК
ГРАДСКОГ ВЕЋА ГРАДА ВАЉЕВА**
Лазар Гојковић