



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

P/10171255

KLASA: UP/II-361-03/24-02/245

URBROJ: 531-03-4-24-2

Zagreb, 26.07.2024.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, OIB: 95093210687, rješavajući povodom žalbe Duška Žerajića iz Novog Mesta, Slovenija, Smolenja Vas 89 A, OIB 01513441081 i Cvetke Žerajić, iz Novog Mesta, Smolenja Vas 89 A, OIB 64057631941, oboje zastupani po opunomoćenicima Borku Zaganu, odvjetniku iz Rijeke, Janka Polića Kamova 28 i Branimiru Kojiću iz Malog Lošinja, Lošinjskih brodograditelja 23, izjavljene protiv rješenja Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Mali Lošinj, KLASA: UP/I-361-03/22-01/000041 URBROJ: 2170-03-05/1-24-0066 od 26.03.2024.g., u predmetu izdavanja građevinske dozvole, na temelju članka 105. stavka 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broja 47/09, 110/21), a u vezi s člankom 102. stavak 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) donosi slijedeće

R J E Š E N J E

Poništava se rješenje Primorsko-goranske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Mali Lošinj, KLASA: UP/I-361-03/22-01/000041 URBROJ: 2170-03-05/1-24-0066 od 26.03.2024. i predmet vraća prvostupanjskom tijelu na ponovno rješavanje.

O b r a z l o ž e n j e

Pobijanim rješenjem odbija se zahtjev koji su podnijeli Duško Žerajić iz Novog Mesta, Slovenija, Smolenja Vas 89 A, OIB 01513441081 i Cvetke Žerajić, iz Novog Mesta, Smolenja Vas 89 A, OIB 64057631941 za izdavanje građevinske dozvole za: građenje građevine stambene namjene, 2.b skupine, obiteljske kuće i pomoćne zgrade na novoformiranoj građevnoj čestici 164/1 k.o. Nerezine.

U pravodobno izjavljenoj žalbi putem opunomoćenika žalitelji pobijaju prvostupanjsko rješenje zbog bitne povrede odredaba upravnog postupka, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Ističu kako prvostupanjsko tijelo u pravilu redovito odbijaju zahtjeve kada god postoji protivljenje susjeda zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole, bez obzira na osnovanost takvog protivljenja. Ukoliko primjedbe i nisu osnovane, tijelo prvog stupnja će se potruditi da ih na bilo koji način prikaze osnovanim pa i u

slučaju kada takvih primjedbi uopće i nema, ili će vlastite propuste u postupku prikazati, nedostatak projekta i potrebite dokumentacije. Smatraju kako je nezakonito vođen postupak, te ističu da su prvim zaključkom od 03.03.2023.g. pozvani investitori da izvrše tehničke ispravke u projektu, a sto je odmah i učinjeno. Primjedbi da planirani objekt čine dvije stambene jedinice nije bilo. Temeljem ispravljenog projekta zakazano je za dan 07.07.2023.g. ročište radi uvida u spis. Nadalje, navode da su 07.06.2023.g. investitori dobili Rješenje o obustavi postupka izdavanja potvrde od Vodovoda i odvodnje d.o.o. Nakon obavljenih razgovora sa službenikom navedenog društva Domagojem Pervanom i voditeljicom ovog upravnog postupka Almedinom Hasic projektant je ispravio projekt tako daje umjesto kuhinje predvidio društveni prostor, te tako ispravljen projekt uložio u spis 14.07.2023.g. ispravljeni projekt tijelo prvog stupnja nije dostavilo društvu Vodovod i odvodnja d.o.o. iako su investitori molili da se to učini u nekoliko mailova. Navode dalje da drugim Zaključkom od 09.11.2023.g. donosi nove zahtjeve, jer tijelo prvog stupnja po mišljenju žalitelja nije ni pogledalo ispravljeni projekt dostavljen 14.07.2023.g. U tom zaključku se prvi puta spominje da se radi o dvije stambene jedinice, zahtjeva se dopuna projekta za bazen koji je legaliziran i prikazivanje vodova za susjedni objekt na kat.čest. 165/3 k.o. Nerezine. Žalitelji navode da na isto postupaju po zaključku, otklanjaju nedostatke na koje ih se pozvalo i ponovo dostavljaju projekt u spis. Navode, kako niti taj projekt ne dostavljaju društvu Vodovod i odvodnja d.o.o. radi ishoda potvrde, niti se zakazuje e-konferencija iako to investitori višekratno zahtijevaju. Nadalje, trećim zaključkom od 29.01.2024.g. određen je očevid na licu mjesta te se navodi da su žalitelji u propisanom roku dopunili zahtjev s projektnom dokumentacijom. Navode kako na zakazanom očevidu nitko od pozvanih ne navodi gdje se nalaze instalacije za potrebe njihovih zgrada, već osporavaju njihov nacrt položaja. Napominju kako trase postojećih priključaka vodovoda i NN elektro mreže za kat.čest. 165/3 nisu prikazane niti u lokacijskoj, niti u građevinskoj dozvoli, niti u projektima za ishoda rješenja o izvedenom stanju. Iste su položene bez upisa služnosti pa umjesto da vlasnici apartmana iz objekta kat.čest. 165/3 k.o. Nerezine koji se koriste tim instalacijama daju investitorima sve potrebne podatke, oni osporavaju da se instalacije ne nalaze na mjestu prikazanom u skicama i projektima investitora. Pozivaju se na spor oko služnosti kolnog pristupa, a na terenu je razvidno da uopće ne mogu vozilom ući na svoju parcelu kat.čest. 165/3 k.o. Nerezine, već bi služnost kolnog pristupa koristili tako da ostavljaju odnosno parkiraju vozila na kat.čest. 164/1 k.o. Nerezine. Činjenica da prvostupanjsko tijelo pogoduje susjedima, vidi se po zaključku od 09.11.2023.g. u kojem se investitorima nalaže da zbog postojanja rješenja o smetanju posjeda u projektu predvide i osiguraju parkirna mjesta za vlasnike apartmana iz susjednog objekta izgrađenog na kat.čest. 165/3 k.o. Nerezine. Nadalje, navode kako su navodi prvostupanjskog tijela glede toga da nema priložen digitalni zapis infrastrukture. Podzemni infrastrukturni vodovi su snimljeni sa sonarom koji detektira pojedine vodove, koliko to tehnika omogućava za vodove malih dimenzija, a pri čemu su moguće greške i iskazivanje podataka o vodovima koji nisu više u funkciji ili su položeni kao rezerva postojećim vodovima ili rezerva za objekt koji je vlasnik namjeravao graditi na kat.čest. 164/1 k.o. Nerezine. Ističu da nisu položeni telekomunikacijski kablovi, niti kanalizacija. Navode, da s obzirom na cijevi za potrebe kat.čest. 165/3 i 165/4 i 165/12 koje su bile položene na kat.čest. 165/8 i 165/16 sve k.o. Nerezine investitori su se očitovali tijekom postupka i priložili fotografije, a sto nisu osporili ni vlasnici 165/8 i 165/12, tek navodeći da te cijevi više nisu u funkciji. Nadalje, prvostupanjsko tijelo pogrešno drži da je u prostoriji u prizemlju zgrade koja je predviđena kao društvena prostorija za opuštanje i zabavu prikazana kuhinja. Navode i da je odredbama UPU Nerezine određena mogućnost gradnje obiteljske kuće koja se može sastojati od maksimalno 3 stana. Tako da su investitori željeli graditi dva stana onda bi takav zahtjev i podnijeli i takav projekt sačinili, jer ne postoji nikakvo ograničenje u prostoru koje ne bi mogli ispuniti, odnosno da su i željeli napraviti dvije kuhinje smatraju kako ne postoji niti jedan propis koji to zabranjuje. Smatraju pogrešnim upuštanje prvostupanjskog tijela u tumačenje rješenja o smetanju posjeda jer isto za to nije

...dležno. Smatraju utvrđenje prvog stupnja da bi nekretnina kat.čest.164/1 k.o. Nerezine bila opterećena služnošću kolnog pristupa i parkiranja. Nadalje, navode kako je ovlaštenica služnosti izjavila da nema primjedbi na projekt te da se ne protivi izgradnji obiteljske kuće investitora. Žalitelji predlažu da tijelo drugog stupnja ukine pobijano rješenje i izda zahtijevanu građevinsku dozvolu za planirani zahvat u prostoru, a podredno da ukine pobijano rješenje i predmet vrati tijelu prvog stupnja na ponovni postupak.

Žalba je osnovana iz razloga navedenih u obrazloženju ovog rješenja.

Pobijanim rješenjem odlučeno je o zahtjevu koji su podnijeli Duško Žerajić iz Novog Mesta, Slovenija, Smolenja Vas 89 A, OIB 01513441081 i Cvetke Žerajić, iz Novog Mesta, Smolenja Vas 89 A, OIB 64057631941 za izdavanje građevinske dozvole za: građenje građevine stambene namjene, 2.b skupine, obiteljske kuće i pomoćne zgrade na novoformiranoj građevnoj čestici 164/1 k.o. Nerezine, a koji zahtjev je podnesen 20.04.2022.g.

Prvostupanjsko tijelo je odbilo zahtjev žalitelja s obrazloženjem u bitnome da investitori nisu dopunili zahtjev potrebnim dokumentima, bez kojih se ne može voditi daljnji postupak. Navedeno uz obrazloženje da investitori nisu priložili dokumentaciju propisanu člankom 108. i 109. Zakona o gradnji, a da isto nisu učinili niti po zaključku Klasa: UP/I-361-03/22-01/000041 jer da niti ispravljeni glavni projekt nije izrađen u skladu s odredbama za provođenje i grafičkim dijelovima Urbanističkog plana uređenja Nerezine UPU 15 („Službene novine PGŽ“ broj 35/15) odnosno odredbama za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja (Službene novine PGŽ 13/08, 13/12, 26/13, 5/14, 42/14, 25/15 i 32/16) u dijelu u kojem Urbanistički plan uređenja UPU 15 Nerezine nije usklađen s planom višeg reda tj. s Prostornim planom uređenja Grada Malog Lošinja, da glavni projekt nije usklađen s posebnim uvjetima javnopravnog tijela Vodoopskrba i odvodnja Cres Lošinj d.o.o. Cres, da istom ne prileži digitalni zapis infrastrukture, te da je još uvijek u postupku provedba tog geodetskog elaborata. Prvostupanjskim rješenjem se navodi i daje na kat.čest. 164/1 k.o. Nerezine upisano pravo služnosti puta i parkiranja vlasnika nekretnine na k.č. 165/3, a čiju suglasnost investor da nije dobio za izdavanje građevinske dozvole, te je stoga postavljeni zahtjev odbijen.

Pregledom spisa predmeta i pobijanog rješenja, uz obrazloženje kakvo je istim dano, pobijano rješenje se za sada ne može prihvatiti kao zakonito i pravilno, a sve iz niže navedenih razloga.

Člankom 110. Zakona o gradnji određuju se uvjeti za izdavanje građevinske dozvole, pa tako u stavku 1. propisuje da je tijelo graditeljstva dužno izdati građevinsku dozvolu za građevinu za koju se prema posebnom zakonu ne izdaje lokacijska dozvola, nakon što u provedenom postupku utvrdi da:

1. su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti
2. su utvrđeni svi propisani posebni uvjeti i uvjeti priključenja
3. su izdane sve propisane potvrde glavnog projekta
4. je glavni projekt u pogledu lokacijskih uvjeta izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom
5. je glavni projekt izradila ovlaštena osoba
6. je glavni projekt propisno označen i da je izrađen tako da je onemogućena neovlaštena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova
7. je donesen urbanistički plan uređenja, ako se dozvola izdaje na području za koje je posebnim zakonom propisana obveza njegova donošenja; a u stavku 3. istog članka, da je tijelo graditeljstva dužno izdati građevinsku dozvolu za građenje nove zgrade za koju

se prema posebnom zakonu ne izdaje lokacijska dozvola nakon što u provedenom postupku utvrdi da:

1. su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovoga članka
2. postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine
3. postoji mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ako prostornim planom nije omogućeno priključenje na vlastiti sustav odvodnje i
4. postoji mogućnost priključenja zgrade na niskonaponsku električnu zgradu ili da ima autonomni sustav opskrbe električnom energijom ako se radi o zgradi u kojoj je projektirano korištenje iste.

Uvidom u spis predmeta utvrđeno je kako je prvostupanjsko tijelo Zaključkom od 09.11.2023.g. koji prileži spisu predmeta zatražilo od žalitelja, među ostalim da dostavi cjeloviti glavni projektom u elektroničkom obliku za planirani zahvat na novoformiranoj građevinskoj čestici, koji mora biti izrađen u skladu sa Zakonom o gradnji i posebnim Zakonima te s Pravilnikom o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina, kao i u skladu s odredbama za provođenje i grafičkim dijelovima Urbanističkog plana uređenja Nerezine UPU 15 („Službene novine PGŽ“ broj 35/15) odnosno odredbama za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja (Službene novine PGŽ 13/08, 13/12, 26/13, 5/14, 42/14, 25/15 i 32/16) u dijelu u kojem Urbanistički plan uređenja UPU 15 Nerezine nije usklađen s planom višeg reda tj. s Prostornim planom uređenja Grada Malog Lošinja. Na navedeni Zaključak je investitor dostavio izmijenjeni glavni projekt, mapa 1 – arhitektonski projekt ISPRAVAK 3, oznaka: 34-A-21 od studenog 2023.g., mapa 2 - elektrotehnički projekt ISPRAVAK 3, oznaka: 22-02/01 od studenog 2023. i mapa 3 - projekt hidroinstalacija ISPRAVAK 3, oznaka: 34-H-21 od studenog 2023.g. Prema mišljenju ovog nadležstva prije svega, a u odnosu na navode iznesene u žalbi prvostupanjsko tijelo je bilo dužno navedenim zaključkom pobliže uputiti podnositelje koje su to neusklađenosti predmetnog zahvata u prostoru u smislu navedenih odredbi Prostorno planske dokumentacije. U tome smislu prvostupanjsko je tijelo bilo dužno žalitelje uputiti i na koji način može ostvariti usklađenost postavljenog zahtjeva sa odredbama prostorno planske dokumentacije, kao i odredbama Zakona o gradnji.

Nadalje, glavnim projektom koji je priložen u spis predmeta oznake izmijenjeni glavni projekt, mapa 1 – arhitektonski projekt ISPRAVAK 3, oznaka: 34-A-21 od studenog 2023.g., izrađenom po glavnom projektantu ovlaštenom arhitektu Borku Zugmanu, dipl.ing.arh. i to iz tehničkog opisa istog projekta, proizlazi da se da će se predmetna građevina sastojati od prizemlja, koje sadrži dnevni boravak povezan s kuhinjom i blagovaonicom, društvenom prostorijom, dva WC-a s pred prostorima i većom ostavom. U prizemlju je smještena i djelomično natkrivena terasa sa dodatnom pergolom koja je glavni pristup izvana putem dnevnog boravka/društvene prostorije. Na katu kojem se pristupa dvama unutarnjim jednokratnim stubištem, predviđene su tri spavaće sobe, radna soba i dvije kupaonice. Prema glavnom projektu predviđena je jedna stambena jedinica, a nije jasno na koji je način prvostupanjsko tijelo utvrdilo da isto ne predstavlja jednu već dvije stambene jedinice. Ukazuje se pri tome da bi izvođenjem više stambenih jedinica od projektirane isto moglo biti predmet građevinske inspekcije, a nije zapreka za izdavanje građevinske dozvole.

Nadalje, prvostupanjsko tijelo navodi kako glavni projekt nije usklađen s posebnim uvjetima javnopravnog tijela Vodoopskrba i odvodnja Cres Lošinj d.o.o. Cres nakon što je isto dostavilo Rješenje o obustavi postupka izdavanja potvrde na glavni projekt Broj: VIO -03/23-111/2-I od 07.06.2023.g. Međutim, uvidom u spis predmeta utvrđeno je da prvostupanjsko tijelo nije dostavilo ispravljeni projekt društvu Vodoopskrba i odvodnja Cres Lošinj d.o.o. Cres, te se nisu mogli otkloniti žalbeni navodi žalitelja u tom pravcu.

Nadalje, s obzirom na utvrđenje u prvostupanjskom rješenju u svezi geodetskog elaborata na potvrđivanju u smislu odredbe čl.86. Zakona o gradnji, za koji u glavnom projektu prileže potvrda Klasa: 932-06/22-02/43, Urbroj: 541-19- 07/2-22-5 od 04.03.2022.g. te utvrđenje da isti nije proveden, ukazuje se da je člankom 70.st.2.t.3 Zakona o gradnji pripisano da prva mapa glavnog projekta sadrži potvrdu katastarskog ureda da je geodetski elaborat predan na pregled i potvrđivanje, pa razlog da isti nije proveden ne može biti od utjecaja na izdavanje građevinske dozvole.

Vezano za žalbeni navod žalitelja, u svezi utvrđenja prvostupanjskog tijela da za postojeću kanalizaciju, struju, vodu ili optički kabel nije dokazano gdje se točno nalazi, za navesti je da u postupku izdavanja građevinske dozvole upravno tijelo ispituje uvjete za izdavanje, sukladno gore navedenoj odredbi članka 110. Zakona o gradnji, pa ako su isti ispunjeni, tijelo će udovoljiti zahtjevu podnositelja. Dakle, za reći je da se zaštita prava vlasništva i drugih stvarnih prava može ostvarivati u parničnom ili izvanparničnom postupku, kao i postupku građevinske inspekcije, čime je osiguran i drugi pravni put zaštite.

Nadalje, nejasna su utvrđenja prvostupanjskog tijela da su sudski postupci radi utvrđivanja postojanja prava stvarne služnosti pod brojevima P1608/2021, P-48/2022 i P - 752/2022 koji se vode pri Općinskom sudu Rijeka, Stalna služba Mali Lošinj“ utvrđena pravomoćnom presudom nadležnog tijela, a koji postupci su u tijeku.“ Za navesti je da se pravo služnosti na nekretnini osniva uknjižbom tog prava u zemljišnu knjigu kao teret na poslužnoj nekretnini, sukladno odredbi članka 220. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17). Nadalje, u odnosu na navod iz rješenja prvostupanjskog tijela da je u teretovnicu upisana stvarna služnost na k.č. 164/1 u korist k.č. 165/3 k.o. Nerezine, suglasnost na sklapanje ugovora o osnivanju služnosti, OV-76862016 od 4. svibnja 2016. godine, ugovor o osnivanju služnosti puta i parkiranja, OV - 4073/16 od 16. svibnja 2016. godine i to posebnog dijela 5.etaža: suvlasnički dio 498/10000, kolnog i pješačkog prolaza, a da investitor nije dobio suglasnost za navesti je da stvarno pravo na nekretnini, odnosno pravo služnosti prolaza ne znači da su vlasnici poslužne nekretnine i vlasnici iste, te da je u smislu odredbe čl.214. investitor dužan kao dokaz prava gradnje dostaviti pisanu suglasnost vlasnika povlasne nekretnine. Služnosti su stvarna prava na tuđoj stvari na temelju kojih se ovlašteniku dopušta određeno korištenje tuđom stvari bilo u interesu nekog zemljišta ili osobe. U konkretnom slučaju vlasnici susjednih nekretnina, odnosno vlasnici povlasnih nekretnina su kao nositelji stvarnog prava sudjelovali kao stranke u postupku izdavanja predmetne građevinske dozvole. Osim toga, investitori su u postupku dokazali pravni interes, sukladno članku 109. Zakona o gradnji.

Slijedom naprijed iznesenog, pobijano rješenje se ne može prihvatiti kao zakonito i pravilno, te je pobijano rješenje valjalo poništiti i predmet vratiti na ponovni postupak u kojemu će se postupiti sukladno gornjim primjedbama, i donijeti nova odluka u ovoj stvari, vodeći računa o pravilima postupka i odredbama Zakona o prostornom uređenju, a koja odluka treba biti obrazložena sukladno članku 98. stavku 5. Zakona o općem upravnom postupku. Pri tome je prvostupanjsko tijelo u ponovnom postupku dužno voditi računa i o prigovorima koje je žalitelj istaknuo u izjavljenoj žalbi.

Stoga je valjalo na temelju članka 117. stavak 2. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku te se protiv njega ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci, E. Barčića 5. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.



DOSTAVITI:

1. Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Mali Lošinj, Riva Lošinjskih kapetana 7, sa spisom i jednim primjerkom rješenja radi dostave strankama
2. U spis, ovdje