
STROKOVNA POMOČ

STRANKE V POSTOPKU

Izdaja soglasja brez pooblastila investitorja

V 1.:

»Projektant je lani jeseni soglasodajalcem vložil vlogo in idejno zasnovo del. Ta je predvidevala rušitev objekta in graditev vrstnih hiš. Investitor (torej lastnik parcele in objekta) o tem po lastnih besedah ni nič vedel, saj je na to vlogo naletel, ko je urejal plinski priključek na Energetiki. Ker je investor soglasodajalce opozoril na lažno vlogo, so vlogo projektanta zavrgli, ker jim ni dostavil pooblastila investitorja. Projektant sicer blizu te parcele, ki je last investitorja, obnavlja in dograjuje starejši objekt in potrebuje služnostno pravico za uvoz do tega objekta iz poti, ki je v lasti investitorja. Glede tega me zanima: 1. Ali ste že kdaj naleteli na kak podoben primer? 2. Kakšen bi bil motiv projektanta, da vloži IDZ brez soglasja investitorja? 3. Ali je mogoče, da soglasodajalci ne preverjajo lastništva in tako tudi odobrijo vlogo ter da potem projektant na upravni enoti tudi dobi (tudi brez soglasja in vednosti investitorja) gradbeno dovoljenje?«

O 1. (23. 02. 2012):

Podobnega primera še nismo obravnavali. Motivov projektanta ne poznamo in težko je soditi o tem brez podrobnih podatkov in vpogleda v projekt. Na podlagi 1. odstavka 50. člena ZGO-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 47/04, 126/07, 108/09, v nadaljevanju_ ZGO-1) lahko vlogo za projektne pogoje vloži investitor ali po njegovem pooblastilu projektant. Na podlagi 1. odstavka 50.a člena ZGO-1 (neuradno prečiščeno besedilo) lahko vlogo za soglasje na projekt ali soglasje za priključitev na javno infrastrukturo vloži investitor ali po njegovem pooblastilu projektant. Soglasodajalci morajo v obeh primerih (v primeru izdaje projektne pogojev ali soglasja na projekt) zahtevati pooblastilo kot dopolnitev vloge, če ni bilo priloženo k idejni zasnovi, kar v praksi tudi počnejo. Na podlagi 1. odstavka 54. člena ZGO-1 zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vloži investitor. Na podlagi 4. odstavka 54. člena ZGO-1 mora vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja investitor priložiti tudi dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo. V primeru vpisa v zemljiško knjigo, pa mora »pravico graditi« (lastništvo) preveriti uradnik na Upravni enoti. Gradbeno dovoljenje se glasi le na lastnika parcele oziroma imetnika »pravice graditi«. V vsakem primeru se mora lastništvo obvezno preverjati na Upravni enoti, ki izdaja gradbena dovoljenja in če ni izkazano lastništvo ali kakšna drugačna pravica gradnje na določeni parceli, se ne more izdati gradbenega dovoljenja, tudi v primeru, če bi kakšen soglasodajalec izdal pozitivno soglasje na gradnjo brez pooblastila investitorja. Ob tem mora v postopku izdaje gradbenega dovoljenja Upravna enota, ki vodi postopek, vabiti na zaslišanje ostale stranke v postopku, to so po navadi sosede, ki jih seznanijo s predmetno gradnjo. Vsaka stranka ima pravico podati utemeljene pripombe na projekt, predvsem pripombe glede lastništva. Torej v postopku izdaje gradbenega dovoljenja obstajajo še dodatne preveritve o možnosti gradnje na določeni parceli in samo pozitivno soglasje soglasodajalcev ni zagotovilo, da bo gradbeno dovoljenje tudi izdano. Gradbeno dovoljenje se ne more in ne sme izdati na ime projektanta, temveč samo na ime lastnika(ov) parcele oziroma imetnika pravice gradnje na določeni parceli.

Določitev območja strank

V 2.:

»Glede na to, da je z novim ZGO-jem prenehala veljati Uredba o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, kako zdaj izvemo, kdo so stranke v postopku pri enem projektu?«

O 2. (19. 10. 2012):

Uredba o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja se je prenehala uporabljati že z razveljavitvijo drugega odstavka 62. člena in 74. b člena ZGO-1 z odločbo Ustavnega sodišča. Takratno Ministrstvo za okolje in prostor je glede vprašanj, kdo so po tej spremembi stranke v postopku, izdalo pojasnila, ki vam jih prilagamo, najdete pa jih lahko tudi na naši spletni strani med predpisi na povezavi http://www.zaps.si/index.php?m_id=ar11.

Pojasnila MzIP

Kdo lahko vloži pritožbo zoper odločbo UE

V 3.:

»Zanima me, če mi lahko odgovorite na vprašanje, ki ni izključno vezano na ZGO: Kdo je po ZUP-u tisti, ki napiše pritožbo na Ministrstvo na podlagi Odločbe o zavrnitvi zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja iz Upravne enote. Sam investitor? Ali morda projektant, če ga investitor pooblasti? Če je projektant, ali se pisanje pritožbe zaračunava?«

O 3. (29. 01. 2013):

V skladu z določbami ZUP mora vsaka odločba obsegati uvod, naziv, izrek (dispozitiv), obrazložitev, pouk o pravnem sredstvu, ter, če se izda v fizični obliki, podpis uradne osebe in žig organa. S poukom o pravnem sredstvu se stranki sporoči, ali lahko vloži zoper odločbo pritožbo ali pa začne upravni spor ali kakšen drug postopek pred sodiščem. Zoper odločbo, izdano na prvi stopnji, ima stranka pravico do pritožbe. Pritožbo lahko vloži tudi vsaka druga oseba, če odločba posega v njene pravice ali pravne koristi, in sicer v roku, ki je določen za stranko. Pravico vložiti pritožbo imajo tako le stranke v postopku. V skladu z ZGO-1 vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve investitor. 62. člen ZGO-1 pa nadalje določa, da je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja tudi občina, na območju katere leži nameravana gradnja, če najpozneje v osmih dneh po prejemu obvestila o vložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja priglasi svojo udeležbo pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve. Če svoje udeležbe ne priglasi v predpisanem roku, se šteje, da se je odpovedala pravici sodelovati kot stranka v postopku. Ostale določbe ZGO-1 glede strank v postopku so bile razveljavljene. V priponki vam posredujem pojasnilo MOP v zvezi z razveljavitvijo določb ZGO-1. 53. člen ZUPa določa tudi, da lahko stranka določi pooblaščenca, ki jo zastopa v postopku, razen pri dejanjih, pri katerih mora stranka sama dajati izjave. Pooblaščenec je lahko vsak, kdor je poslovno popolnoma sposoben. Iz tega sledi, da stranko/investitorja lahko zastopate kot njegov pooblaščenec in v njegovem imenu vložite pritožbo, ki ji morate priložiti tudi pooblastilo. Ali boste pisanje pritožbe investitorju zaračunali ali ne, pa je stvar vašega poslovanja.