



Broj: UPII-03-19-28/25

Mostar, 17.03.2025. godine

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Hercegovačko-neretvanske županije/kantona u Mostaru, rješavajući po žalbi žalitelja, Humanitarna organizacija „Kuća mira“ Franjevačkog samostana Rama-Šćit, zastupan po predsjedniku fra Andriji Joziću, a on po Častimiru Mandariću odvjetniku iz Mostara, izjavljena na Rješenje Službe za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti općina Prozor-Rama broj: 03/1-14-3096/24 od 29.01.2025. godine, na osnovu članka 39. Zakona o organizaciji uprave („Službene novine HNK“, broj 9/09), članka 37. stavak 9. Zakona o građenju („Službene novine HNK“, broj:4/2013), članka 237. stavak 1. Zakona o upravnom postupku („Službene novine F BiH“, br: 2/98, 48/99),
d o n o s i :

R J E Š E N J E

Žalba žalitelja Humanitarna organizacija „Kuća mira“ Franjevačkog samostana Rama-Šćit, zastupan po predsjedniku fra Andriji Joziću, a on po Častimiru Mandariću odvjetniku iz Mostara, izjavljena na Rješenje Službe za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti općina Prozor-Rama broj: 03/1-14-3096/24 od 29.01.2025. godine, **odbija se kao neosnovana.**

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Službe za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti općina Prozor-Rama, broj: 03/1-14-3096/24 od 29.01.2025 godine:
Odbija se zahtjev Humanitarne organizacije „Kuća mira“ Franjevačkog samostana Rama-Šćit, Prozor-Rama, za izmjenu građevinske dozvole u osobi investitora Kuća mira, Franjevačkog samostana Rama-Šćit, kao vlasnika nekretnina na kojima je izgrađena zgrada 12.12.2010.godine, a za koju je izdana građevinska dozvola, koja je u pogledu investitora izmijenjena 12.07.2017.godine, kao neosnovan.

Žalitelj je na navedeno Rješenje blagovremeno izjavio žalbu, putom prvostupanijskog organa radi: povreda pravila postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i povrede materijalnog prava.

U žalbi navodi da je odbijanje zahtjeva za izmjenu investitora u građevinskoj dozvoli, prvostupanijski organ postupio protivno članku 8.Zakona o upravnom postupku, ocjeni dokaza iz članka 9. i članka 7. istog Zakona.

Dalje navodi da je investitor JU Dom za stare i nemoćne Rama, te da je žalitelj upućivao na dokaze da Ustanova nije niti može biti investitor. Naime, žalitelj upućuje na postojanje pravne i poslovne sposobnosti ustanove , te da li uopće ustanova može postojati kao subjekt prava.

Dalje žalitelj u svojoj žalbi također spominje i uporabnu dozvolu broj:03/1-25-602/17 od 08.01.2029.godine koja je izdana za isti objekat, bez znanja i sudjelovanja žalitelja, te da je podneskom od 04.01.2025.godine proširio zahtjev uključujući i uporabnu dozvolu.

Razmotrivši žalbu, ožalbena Rješenje i spis predmeta, ovo Ministarstvo je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, iz slijedećih razloga:

Dana 26.10.2024.godine, Humanitarna organizacija „Kuća mira“ Franjevačkog samostana Rama-Šćit zastupan po predsjedniku fra Andriji Joziću, a on po Častimiru Mandariću odvjetniku iz Mostara, podnijela je zahtjev za izmjenu građevinske dozvole u osobi investitora Kuća mira Franjevačkog samostana Rama-Šćit, kao vlasnika nekretnina na kojima je izgrađena zgrada 12.12.2010.godine, a za koju je izdana građevinska dozvola, koja je u pogledu investitora izmijenjena 12.07.2017.godine. Služba za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti općine Prozor-Rama pozvala je dana 20.12.2024.godine u 11,00 h da stranka dođe u općinu radi sudjelovanja na usmenoj raspravi u predmetu broj: 03/1-19-3096/24- Izmjena građevinske dozvole u osobi investitora Kuća mira“ Franjevačkog samostana Rama-Šćit, kao vlasnik nekretnina na kojima je izgrađena zgrada, a za koju je izdana građevinska dozvola. Na usmenoj raspravi nazočili su punomoćnici stranke i izjavili da je predmet zahtjeva izmjena osobe investitora u građevinskoj dozvoli koji se odnosi na objekat izgrađen na parcelama u vlasništvu podnositelja zahtjeva. Stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima ustanovljeno je načelo superficies solo credit koje podrazumijeva da je vlasnik zemljišta vlasnik svega što je trajno povezano za zemljištem, čime su ispunjeni uvjeti članka 40.Zakona o građenju.

Naime, radi se o zgradi za koju je 17.12.2010.godine, izdana građevinska dozvola broj: 03/1-524/10 od 17.12.2010.godine. Javna ustanova Dom za starije i nemoćne osobe „Rama“ podnosi zahtjev za izmjenu Rješenja-građevinska dozvola broj: 03/1-524/10 od 17.12.2010.godine, iz razloga što je u tijeku gradnje objekta Doma za starije i nemoćne osobe „Rama“ došlo do promjene investitora umjesto općine Prozor –Rama u Javnu ustanovu Dom za starije i nemoćne osobe „Rama“, a svi ostali dijelovi rješenja ostali su nepromijenjeni. Dana 08.01.2019.godine pod brojem 03/1-25-602/17 izdana je uporabna dozvola.

Prvostupanjski organ je utvrdio, da se u ovom slučaju ne radi o novom investitoru, nego o osnivaču subjekta upisa Javne ustanove Dom za stare i nemoćne osobe „Rama“ „Kuća mira Franjevačkog samostana Rama-Šćit u čije ime i za čiji račun se gradila navedena građevina. Slijedom prednje navedenog žalitelj je znao da će se graditi objekat i nije očitovao svoje protivljenje, a logičan slijed je da se nakon odobrenja za gradnju izdaje uporabna dozvola kojim se potvrđuje da je objekat izgrađen prema izdanom odobrenju za gradnju i svim propisima ,normativima i standardima.

Prema članku 58. Zakona o stvarnim pravima, samostalan posjednik stiče dosjelošću pravo vlasništva na nekretnini, ako mu je posjed zakonit i savjestan , a nije pribavljen silom, prijetnjom ili zlouporabom povjerenja, protekom deset godina neprekidnog posjedovanja. Investitor je prema Zakonu o gradnji HNŽ, pravno ili fizičko lice u čije ime i za čiji račun se gradi građevina i vrše drugi zahvati na prostoru. Ako se u tijeku gradnje promjeni investitor, novi investitor je dužan podnijeti zahtjev za izmjenu odobrenja nadležnom organu u roku od osam dana od dana nastale promjene, sukladno članku 17. Zakona o gradnji HNŽ. Zbog svega navedenog prvostupanjski organ je utvrdio da je zahtjev podnesen nakon završetka gradnje, a ne u tijeku gradnje kako je propisano člankom 40. Zakona o gradnji HNŽ, pa je riješeno kao u dispozitivu rješenja.

Uvidom u žalbu, ožalbena Rješenje i spis predmeta, utvrđeno je, da je prvostupanjski organ rješavajući po predmetnom zahtjevu, pravilno proveo postupak, te pravilno primijenio materijalni propis.

Sukladno članku 236. Zakona o upravnom postupku drugostupanjski organ rješavajući po žalbi cijeni pravilnost provedenog upravnog postupka koji je prethodio donošenju prvostupanjskog rješenja i pravilnost primjene materijalnog propisa na temelju kojeg je riješena upravna stvar prvostupanjskim rješenjem, pri čemu nije isključivo vezan razlozima koje je žalitelj naveo u žalbi.

Predmet ove upravne stvari je zahtjev promjene imena investitora u osobi Kuća mira, Franjevačkog samostana Rama-Šćit, kao vlasnika nekretnina na kojima je izgrađena zgrada, te je ovo Ministarstvo razmatralo samo navode žalbe koji se odnose na gore predmetni zahtjev.

Prvostupanjski organ nije postupio protivno članku 8. Zakona o upravnom postupku, jer je dana 20.12.2024.godine održana javna rasprava, u spisu je priložen zapisnik gdje u istom stoji da je predmet zahtjeva izmjena osobe investitora u građevinskoj dozvoli.

Žalba žalitelja u dijelu koji se odnosi na predmetni zahtjev je neosnovana iz razloga što nisu ispunjeni uvjeti iz članka 40. Zakona o gradnji, jer u istom stoji da ako „**tijekom gradnje dođe do promjene investitora,**“ a ovdje se radi o građevini koja je već završena i gdje je izdana i uporabna dozvola. Investitor je osoba u čije ime i za čiji račun se gradi građevina i vrše drugi zahvati u prostoru.

Člankom 40. Zakona o gradnji HNŽ/K propisano je: 1. „ako tijekom gradnje dođe do promjene investitora nadležno tijelo, odnosno služba uprave će po službenoj dužnosti riješiti po zahtjevu za izmjenu odobrenja za gradnju u smislu ovog članka.

2. Novi investitor je dužan uz zahtjev priložiti: važeće odobrenje za gradnju, dokaz prava gradnje na određenoj nekretnini, odnosno da je na osnovu pravno valjanog dokumenta ili nasljeđivanjem stekao pravo vlasništva **na nedovršenoj građevini.**

A člankom 17.stavak 7. istog Zakona propisano je da: „ako se u toku gradnje promjeni investitor, novi investitor mora podnijeti zahtjev za izmjenu odobrenja za gradnju nadležnom tijelu uprave koje je izdalo odobrenje, u roku od osam (8) dana od dana nastale promjene.

Neprihvatljiv je navod žalitelja da ovo Ministarstvo ide mimo okvira postavljenog zahtjeva, da se ne očituje na dijelove osporenog rješenja kojim su citirane odredbe Zakona o gradnji, jer nisu utvrđene činjenice koje upućuju na primjenu tih odredbi. Prvostupanjski organ je pravilno i zakonito cijenio dokaze odlučne za predmet ove upravne stvari, te dao potpune i pravilne razloge prihvatljive za ovo Ministarstvo.

Neosnovan je navod žalitelja da kao vlasnik zemljišta postaje i vlasnik zgrade koja se nalazi na tom zemljištu, jer je žalitelj znao da će se na njegovom zemljištu graditi objekt, prema stanju spisa žalitelj se nije protivio gradnji, činjenica je da su investitor i žalitelj zajedno gradili objekat bez prethodno riješenih imovinsko-pravnih odnosa i bez zaključenog ugovora o zajedničkoj gradnji.

Člankom 59. stavak 4. Zakona o stvarnim pravima propisano je : Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije se bez odgode usprotivio daljnjoj gradnji, savjesnom graditelju pripada zgrada sa zemljištem koje je potrebno za njenu redovnu upotrebu, a prijašnji vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati samo naknadu u visini tržišne vrijednosti zemljišta, koja se određuje prema stanju zemljišta prije građenja, a prema cijenama u vrijeme donošenja odluke suda.

Navodi žalbe koji se odnose na rješenje o uporabnoj dozvoli i ispitivanje zakonitosti odobrenja za gradnju ovo Ministarstvo nije razmatralo, jer isti nisu predmet ove upravne stvari.

Imajući u vidu naprijed navedeno, a u skladu sa člankom 237.stavak 1. Zakona o upravnom postupku, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Pouka o pravnom lijeku: Ovo Rješenje je konačno u upravnom postupku, te protiv istog nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor, tužbom Županijskom sudu u Mostaru, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja. Tužba se predaje u dva primjerka, a uz istu se prilaže ovo rješenje u originalu ili kopiji.

U skladu sa Tarifnim brojem 2. točka 2. Tarife županijskih upravnih taksi, Zakona o administrativnim taksama HNŽ/K sa tarifom („Službene novine HNŽ/K“, broj: 2/2013) za rješenje doneseno po žalbi, ne plaća se taksa.

Dostaviti:

- Općina Prozor-Rama
- Služba za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti, (3x)
- arhiva

