



Občina Ancaran
Comune di Ancarano

Jadranska cesta 66, p. p. 24
Strada dell'Adriatico 66, c. p. 24
6280 ANKARAN – ANCARANO

AMFORA



Glasilo občine Ancaran / Gazzetta del comune di Ancarano

Posebna izdaja / Edizione straordinaria

6-25

Pritožba zoper sporno gradbeno dovoljenje

Ricorso contro il contestato permesso di costruire



Vsega tudi denar ne more kupiti / Non tutto si può comprare con il denaro

Živeti v miru, brez pomanjkanja, dostojno in v spoštljivem okolju je osnovna potreba in temeljna pravica vsakogar. Ko je zadoščeno tem temeljnim potrebam in pravicam, nastopijo želje; njim sledijo cilji – majhni, veliki, kratkoročni ali življenjski – kupi se stanovanje za družino, zgradi se hiša. In potem pridejo še sanje. O lepem avtu, o potovanjih ali pa, **na primer, sanje o hišici – vikendu v gorski idili ali ob romantični morski obali, na samem in v miru.**



Gotovo so take sanje ene najpogostejših in hišica ob morju pa je ena najbolj zaželenih stvari za marsikoga kjerkoli po svetu. Privoščijo si jo lahko le redki, ker je to povezano z dovoljšnim premoženjem. Želja posameznika, ki ima to srečo, da si hišico ob morju lahko privoščijo, je razumljiva, a le **dokler ne trči ob meje in okvire pravil, ki jih je – enake za vse – za ravnanje s prostorom postavila skupnost.** Pravila so zapisana v občinskem prostorskem načrtu (OPN), ki smo ga v Ankaranu pripravljali posebej skrbno in predvsem spoštljivo do prostora kot vrednote in do skupnosti, ki tu živi. Ta pravila so postavljena zato, da se s prostorom dela racionalno, da se vanj čim manj posega, hkrati pa tudi zato, **ker želje posameznika niso in ne morejo biti nad cilji in potrebami skupnosti in ker zasebne pravice ne morejo prevladovati nad javnimi koristmi.**

Želja posameznika, da bi imel svoj, zaseben prostor na posebej lepem, izstopajočem naravnem območju, izhaja namreč ravno iz tistega, kar je največja vrednota prostora – lepo je namreč živeti v urejenem, mirnem okolju, z dobrimi sosedi, po možnosti z dovolj zelenimi površinami v okolici. Najlepše pa bi bilo seveda živeti na območjih z največjo naravno vrednostjo in lepoto – ob morju, v gorah, na obalah jezer in podobnih slikovitih predelih. **A ravno te lastnosti so tudi tiste, zaradi katerih ta območja varujemo pred pozidavo in uničenjem.** Vsak poseg v naravno okolje je namreč nepovraten ali pa je škoda vsaj tako dolgotrajna, da je v obdobju enega človeškega življenja ne moremo popraviti. Zagotovo pa nekje, kjer se zgodi gradnja, prostor nikoli več ne bo tak, kot je bil.

Če se tak poseg zgodi zaradi zasebne koristi, je to toliko bolj problematično, saj tako zaradi koristi posameznika uničimo skupno vrednoto, kar je v luči splošne degradacije narave dandanes še toliko bolj hudo. V občinah, ki imamo morje, se tega še bolj zavedamo, saj je prav, da imajo dostop do morja vsi ljudje in ne samo mi, ki tu živimo. Zato je prostor in odnos do njega kot ene od kategorij, s katerimi v javnem sektorju in lokalni samoupravi upravljamo, tako kot dostop do javnega zdravstva, šolstva in drugih javnih, skupnostnih storitev **v enaki meri kategorija, s katero merimo stopnjo demokracije v državi in skupnosti.** K varovanju stometrskega pasu ob morju nas zavezuje tudi mednarodni protokol celostnega upravljanja z obmorskim pasom ICZM, ki smo ga Slovenci ratificirali med prvimi. **Omogočanje zasebne gradnje v tem občutljivem, v Sloveniji pa tudi redkem okolju, saj je morja in morske obale pri nas malo, je v popolnem nasprotju s temi načeli.**

Ankarano je bil nekoč speč lepotec, potem pa dolgo časa le spalno naselje, saj se preteklim oblastem ni zdelo vredno celostno

Vivere in pace, senza privazioni, con dignità e in un ambiente rispettoso è un bisogno di base e un diritto fondamentale di tutti. Quando questi bisogni e diritti fondamentali sono soddisfatti, sorgono i desideri, seguiti dagli obiettivi – piccoli, grandi, a breve termine o di vita – si acquista un appartamento per la famiglia, si costruisce una casa. E poi arrivano i sogni. Una bella macchina, un viaggio oppure **ad esempio, una casa - una seconda casa in un idilliaco luogo di montagna o in un romantico posto in riva al mare, tranquillo e in pace.**

Certamente questi sogni sono fra i più comuni e una casa al mare rappresenta una delle cose più desiderabili per molti, in qualsiasi parte del mondo. Solo pochi però possono permetterselo, perché ciò dipende dal patrimonio che uno ha a disposizione. Il desiderio di un singolo che ha la fortuna di potersi permettere una casa al mare è comprensibile, **ma solo fino al punto in cui non si scontra con i limiti e gli schemi delle regole fissate dalla comunità - uguali per tutti - per quanto riguarda l'uso dello spazio.** Le regole sono scritte nel Piano regolatore comunale (PRC), che ad Ankarano abbiamo preparato con particolare attenzione e soprattutto rispetto per il territorio inteso come valore e verso la comunità che vi abita. Queste regole sono state predisposte per usufruire in modo razionale dello spazio che abbiamo a disposizione, per interferire con esso il meno possibile, ma anche **perché i desideri di un singolo non sono e non possono essere al di sopra degli obiettivi e dei bisogni dell'intera comunità, e perché i diritti privati non possono prevalere sugli interessi pubblici.**

Il desiderio di un singolo di avere un proprio lembo di terra privato in un'area naturale particolarmente bella e unica deriva proprio da quello che rappresenta il più grande valore che ha lo spazio – è bello vivere in un ambiente accogliente e tranquillo, con ottimi vicini, circondati da aree verdi. Certo, la cosa più bella sarebbe vivere in aree di grande valore naturale e di particolare bellezza – al mare, in montagna, sulle rive dei laghi e in pittoresche zone di questo tipo. **Ma sono proprio queste le caratteristiche di questi posti, per le quali vengono protette dall'eccessiva edificazione e dalla degradazione.** Qualsiasi intervento nell'ambiente naturale è irreversibile oppure il danno può risultare così grave da non poter essere riparato nell'arco di una vita umana. È certo però che ovunque abbia luogo un'edificazione, il luogo dell'intervento non sarà mai più lo stesso.

Se questi interventi vengono eseguiti a fini privati, è tanto più problematico, perché in questo modo si distrugge un valore collettivo a vantaggio del singolo, che ad oggi è tanto più grave alla luce del generale degrado della natura. Nei comuni che si trovano sul mare ne siamo ancora più consapevoli, perché è giusto che al mare abbiano accesso tutte le persone e non solo noi che abitiamo qui. Pertanto, lo spazio e il rapporto nei suoi confronti, come una delle categorie che vengono gestite dal settore pubblico e dalle autonomie locali, così come l'accesso alla sanità pubblica,

poskrbeti za našo skupnost. A desetletja mirovanja so za nami; v preteklih šestih letih smo lahko začeli načrtovati še kaj drugega kot le ograjene apartmajске soseske in premiki in spremembe na bolje so danes vidni. Morda ne tako hitro, kot bi si vsi želeli, a vendar lahko z gotovostjo trdimo, **da je življenje v Ankaranu danes boljše, prijetnejše in udobnejše**. Obenem se vedno znova opominjamo, da ni vsakomur dano živeti v kraju, kjer se razvoj snuje načrtno, premišljeno in trajnostno, kjer smo ljudje upoštevani in narava spoštovana.

Kritični opazovalci bodo tak pristop k načrtovanju morda razumeli kot počasnost, četudi jih dejstvo, da smo lasten OPN začeli pripravljati zadnji, čisto na novo, a ga sprejeli kot prvi med istrskimi občinami, postavlja na laž. Najvišja strokovna institucija prostorskega načrtovanja, **Zbornica za arhitekturo in prostor, je ravno zaradi premišljenosti in trajnostnega pristopa ankaranski OPN ocenila kot izjemno kakovosten, ga nagradila z zlatim priznanjem ter pri tem izpostavila, da je Ankaran dal prednost dobrobiti skupnosti in zaščiti narave pred zasebnimi ter kapitalskimi interesi**. Slednji bi na zelenih površinah ob morju namesto javnih sprehajalnih poti postavili privatne luksuzne vile, seveda primerne zagrajene, da bi egoistično sami uživali to, kar narava podarja vsem.

Ankaran **še le začena svojo razvojno pot in vzpostavlja četrto slovensko obmorsko središče**. Načrtovanje razvoja kraja je od prvega dne skladno z zavezo, dano občanom – **izboljšanje kakovosti življenja in zaščita narave. Tako bo tudi v prihodnje**.

Nedavna vest, da so lastniki priobalnih zemljišč pod Jadransko cesto, kjer ankaranski OPN uzakonja zelene površine, pridobili pravnomočno gradbeno dovoljenje, je marsikaterega občana z razlogom zmedla, užalostila in tudi ujezila, saj to ni skladno s postavljenimi pravili. Toda **Občina Ankaran se je na predmetno dovoljenje pritožila pravočasno in bo sprejete zaveze do občanov in do narave, kot tudi naš OPN, odločno branila z vsemi pravnimi sredstvi**. Kot pojasnilo v pričujoči izredni številki Amfore objavljamo pritožbo občine zoper sporno gradbeno dovoljenje v celoti.

Obstajajo stvari, ki jih ne more kupiti noben denar; še posebej ne more kupiti naravnih danosti, skupnostnih vrednot in moralno etičnih norm. In zagotovo jih ne more kupiti v Ankaranu.

Barbara Švagelj,
podžupanja / vicesindaca

all'istruzione e ad altri servizi pubblici, **fa parte delle categorie con le quali misuriamo il livello di democrazia in un paese o una comunità**. E nostro dovere, tra l'altro, proteggere la fascia costiera di 100 metri in base al protocollo internazionale sulla gestione integrata delle zone costiere GIZC, che fra i primi è stato ratificato dalla Slovenia. **Consentire l'edificazione a scopo privato in questo sensibile ambiente, in Slovenia anche raro, poiché i chilometri di costa e mare sono pochi, è in completa contraddizione con questi principi**.

Possiamo dire che Ancarano in passato era una bella addormentata, e poi per un lungo periodo una cittadina dormitorio, poiché le autorità di allora avevano valutato che non valeva la pena provvedere alla nostra comunità in modo integrato. Ma decenni di inattività sono alle nostre spalle, negli ultimi sei anni siamo stati in grado di iniziare a pianificare qualcosa di diverso da semplici quartieri residenziali recintati e i cambiamenti in meglio sono oggi visibili. Forse non così velocemente come tutti vorrebbero, **ma possiamo dire con certezza che la vita ad Ancarano oggi è migliore, più piacevole e più confortevole**. Allo stesso tempo ci richiamiamo all'attenzione che non a tutti è permesso vivere in un luogo dove lo sviluppo è pianificato, ponderato e sostenibile, dove le persone sono prese in considerazione e la natura è rispettata.

Gli osservatori critici possono interpretare un simile approccio alla pianificazione come lentezza, anche se il fatto che abbiamo iniziato a preparare il nostro PRC per ultimi, partendo da zero e l'abbiamo approvato per primi tra i comuni istriani, li smentisce. La più alta istituzione professionale nell'ambito della pianificazione territoriale, **la Camera di architettura e pianificazione territoriale, proprio grazie ad un approccio ponderato e sostenibile, ha valutato il PRC di Ancarano con eccellenza, assegnandogli il premio d'oro e sottolineando che Ancarano ha dato la priorità al bene della comunità e alla protezione della natura rispetto gli interessi privati e di capitale**. Quest'ultimo infatti avrebbe collocato lussuose villette private lungo le aree verdi in riva al mare al posto di percorsi pedonali pubblici, ovviamente opportunamente recintate in modo da godere in privato di ciò che la natura offre a tutti.

Ancarano **sta appena iniziando il suo percorso di sviluppo per stabilire il quarto centro costiero sloveno**, la pianificazione dello sviluppo del comune è in linea con l'impegno dato ai cittadini fin dal primo giorno - **migliorare la qualità della vita e proteggere la natura. Così resterà anche in futuro**.

La recente notizia che i proprietari dei terreni lungo la costa sotto la Strada dell'Adriatico, dove il PRC di Ancarano sancisce le aree verdi, hanno ottenuto un permesso di costruire definitivo ha creato confusione, delusione e rabbia per molti cittadini, poiché questo non è conforme alle regole fissate. Tuttavia, **il Comune di Ancarano ha impugnato il permesso in tempo utile e difenderà risolutamente gli impegni presi nei confronti dei cittadini e della natura, come anche il PRC, con tutti i mezzi legali disponibili**. A titolo di spiegazione, nel presente numero straordinario di Amfora pubblichiamo integralmente il ricorso presentato dal comune contro il permesso di costruire.

Ci sono cose che il denaro non può comprare; in particolare, non può comprare le risorse naturali, i valori di una comunità e le norme etiche e morali. E di certo non può comprarle ad Ancarano.

Občina Ankarano ostro nasprotuje vsem gradbenim posegom, ki niso skladni z njenim občinskim prostorskim načrtom (OPN) / Il Comune di Ancarano si oppone fermamente a tutti gli interventi edilizi non conformi al Piano regolatore generale comunale (PRGC)

Na začetku meseca je v javnosti zaokrožila informacija, da so lastniki parcel pod Jadransko cesto, kjer trenutno stojijo (nelegalne) mobilne hišice, prejeli pravnomočno gradbeno dovoljenje. Gre za območje, ki je v zelenem, priobalnem pasu in kjer je skladno z OPN Občine Ankarano določena raba zelenih površin. Žal lastniki zemljišč tega ne želijo sprejeti; z njihovimi posegi v prostor so zaradi lokacije parcele, tik ob glavni cesti proti Ankaranu, seznanjeni praktično vsi občani, ki se vsakodnevno peljejo ali sprehodijo mimo.

Upravna enota je lastnikom izdala gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo štirih počitniških bungalovov. Gradbeno dovoljenje je Upravna enota oprla na določbe prostorskih aktov Mestne občine Koper (MOK), ki so se do uveljavitve OPN še uporabljali na območju Občine Ankarano, čeprav je bilo gradbeno dovoljenje izdano eno leto po uveljavitvi OPN. Rekonstrukcijo pa je Upravna enota dopustila na podlagi zaključka, da naj bi na nepremičninah stali stari počitniški bungalovi – s tem niso mišljene mobilne hišice, ki tam sedaj, ampak bungalovi, ki naj bi nekoč v preteklosti tam stali.

Da bi se izognili nejasnostim in s ciljem transparentnega informiranja, Občina Ankarano v pričujoči številki Amfore podaja pojasnilo glede sporne odločbe o izdaji gradbenega dovoljenja. Ob tem občankam in občanom ponovno sporoča, da se stališče Občine do načrtovane gradnje v ničemer ni spremenilo. **Občina ostro nasprotuje in bo tudi v prihodnje odločno nasprotovala vsem gradbenim posegom, ki niso skladni s sprejetim občinskim prostorskim načrtom (OPN) Občine Ankarano.**

Občina Ankarano se je zoper sporno gradbeno dovoljenje pritožila ter podala tudi druge predloge za izredna pravna sredstva. Občina je bila šele po prejemu sporne odločbe seznanjena z nekaterimi dejstvi v postopku, ki so bila ključna za odločitev Upravne enote, vendar jih pred izdajo odločbe ni mogla izpodbijati ali pojasnjevati, saj Upravna enota Občini ni dala možnosti sodelovanja v samem postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Ker je zadeva vsebinsko in pravno zelo kompleksna, temu uvodnemu pojasnilu sledi celotno besedilo pritožbe, ki jo je Občina Ankarano vložila zoper predmetno odločbo o gradbenem dovoljenju.

Občini Ankarano ni bila priznana udeležba v postopku

Občina Ankarano je odločbo, s katero je bilo izdano predmetno gradbeno dovoljenje, prejela 4. 11. 2021 ter nanjo podala pritožbo pravočasno, v zakonsko določenem 8-dnevnem roku. Pred tem občini ni bila dana možnost sodelovanja v postopku, čeprav je to zahtevala in bi ji udeležba v postopku morala biti priznana. Zato Občina ni bila redno seznanjena niti s celotno dokumentacijo,

All'inizio del mese circolava la notizia che i proprietari dei terreni sotto la Strada dell'Adriatico, dove si trovano attualmente le case mobili (abusive), avrebbero ricevuto il titolo autorizzativo del permesso di costruire. L'area in questione è situata nella fascia verde costiera sulla quale, ai sensi del PRGC in vigore. Sfortunatamente, sembra che i proprietari non vogliano accettare i divieti, ed i loro interventi edilizi sui terreni, vista la posizione della particella, situata nelle dirette vicinanze della strada principale di Ancarano, sono sotto gli occhi di tutti i cittadini che quotidianamente passano o passeggiano nei loro immediati pressi.

L'unità amministrativa ha rilasciato ai proprietari il permesso di costruire per la ricostruzione di quattro bungalow destinati alla villeggiatura. L'Unità amministrativa ha emesso il permesso di costruire in base agli atti territoriali del Comune Città di Capodistria (CCC), che erano ancora in vigore nel Comune di Ancarano fino all'entrata in vigore del PRGC, sebbene il permesso di costruzione fosse stato rilasciato un anno dopo il PRGC sia entrato in vigore. La ricostruzione è stata autorizzata dall'Unità Amministrativa in base al fatto che in passato ci fossero dei bungalow sul terreno in questione – ciò non significa le casette mobili che si trovano sul terreno adesso ma i bungalow che avrebbero dovuto stare lì in passato.

Per evitare ambiguità e fornire un'informazione trasparente, il Comune di Ancarano ha deciso di presentare una dichiarazione ufficiale nel presente numero di Amfora sulla controversa decisione del rilascio del permesso di costruire. Il Comune, altresì, ribadisce nuovamente, rivolgendosi ai cittadini, di non aver mai cambiato posizione nei confronti del progetto edilizio. **Il Comune di Ancarano si oppone fermamente e continuerà ad opporsi con forza a tutti gli interventi edilizi non conformi al Piano regolatore generale comunale (PRGC) approvato.**

Il Comune di Ancarano ha presentato ricorso avverso il permesso di costruire e ha presentato anche altri procedimenti di ricorso straordinari. Solo dopo aver ricevuto la decisione impugnata, il Comune è stato informato di alcuni fatti riguardanti il procedimento determinanti per la decisione dell'Unità amministrativa, ma non ha potuto impugnarli o spiegarli prima che la decisione sia stata emessa, dato che l'Unità amministrativa non ha dato la possibilità al comune di partecipare al procedimento di emissione del permesso di costruire.

Vista la complessità del caso tanto in punto di fatto quanto in punto di diritto, segue al presente chiarimento introduttivo anche il testo completo del ricorso presentato dal Comune di Ancarano avverso la decisione di rilascio del permesso di costruire in questione.

Al Comune di Ancarano non è stata data la possibilità di intervenire nel procedimento quale terzo interveniente

Il Comune di Ancarano ha ricevuto la decisione di concessione del permesso di costruire in questione in data 4 novembre 2021 e ha presentato tempestivamente ricorso entro il termine di legge di 8 giorni. Prima di tale circostanza il Comune non ha potuto parteci-

dokazili in izjavami v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ter je številne nepravilnosti in netočnosti, navedene tako v postopku kot tudi povzete v izdani odločbi, lahko ugotovila šele po prejemu sporne odločbe. Občina je skupaj s pritožbo v zakonskem roku podala tudi predlog za obnovo postopka, kot tudi predlog za odpravo odločbe po nadzorstveni pravici.

Številne kršitve pravil postopka, napačno ugotovljeno stanje in napačna uporaba materialnega prava

Odločba je obremenjena z vrsto bistvenih kršitev pravil postopka. Pri izdaji odločbe je bilo dejansko stanje popolnoma napačno ugotovljeno, poleg tega pa je upravni organ svojo ključno odločitev temeljil na napačni uporabi materialnega prava – Gradbenega zakona (GZ). Zaradi navedenega bi moral bodisi prvostopenjski bodisi drugostopenjski organ sporno odločbo odpraviti in poslati v ponovno odločanje – tudi če občina ne bi podala svoje pritožbe.

V postopku so bile **tako storjene različne kršitve zakonodaje, zaradi katerih bi morala biti odločba odpravljena:**

- Odločba je bila izdana **na podlagi skrajšanega ugotovitevnega postopka, čeprav za to niso bili izpolnjeni zakonski pogoji**, ker je občina kot mnenjedajalec podala negativno mnenje na skladnost s prostorskimi akti.
- Ena izmed večjih kršitev v postopku izdaje gradbenega dovoljenja je, da upravni organ **občine ni pozval in ji ni dal možnosti sodelovanja v postopku kot udeležencu v postopku.**
- V odločbi je **napačno ugotovljeno dejansko stanje glede obstoja objektov, za katere se dovoljuje rekonstrukcija.** Objektov ali ostankov le-teh na nepremičninah ni oz. jih ni bilo do trenutka, ko so investitorji leta 2018 brez dovoljenj naredili betonske temelje (ploščadi) in nanje postavili mobilne hišice.
- **Ključna nepravilnost**, s katero je predmetna odločba obremenjena, je dejstvo, da je **upravni organ pri izdaji napačno uporabil materialno pravo, in sicer Gradbeni zakon.** Z izpodbijano odločbo je namreč dopuščena **rekonstrukcija** objektov, ki pa jih v predmetnem prostoru ni. Pojem rekonstrukcije se neločljivo veže na obstoječ objekt. Če tega objekta ni več, rekonstrukcija ni več mogoča in je zakon ne omogoča, kar je v več sodnih postopkih glede tega potrdila tudi sodna praksa. Za dopustitev rekonstrukcije celotnega objekta ne zadostuje, da v prostoru obstajajo le temelji posameznega objekta, ampak mora pred rekonstrukcijo objekt v prostoru stati v celoti.

Glede na vse navedeno Občina Ankarano zaključuje, da so bile pri izdaji spornega gradbenega dovoljenja storjene bistvene in druge kršitve pravil postopka, posledično je bilo dejansko stanje napačno ugotovljeno in upravni organ je v izpodbijanem gradbenem dovoljenju tudi uporabil napačno materialno pravo. **Vsled navedenemu občina pričakuje, da se gradbeno dovoljenje št. 351-676/2020-19 z dne 4. 11. 2021 odpravi.**

Občina Ankarano /
Comune di Ancarano

pare al procedimento, pur avendone fatto richiesta e nonostante avesse avuto il diritto di aderirvi. Ciò significa che il Comune non è stato messo regolarmente a conoscenza in ordine alla documentazione, ai giustificativi e alle dichiarazioni prodotte nell'ambito del procedimento di rilascio del permesso di costruire, potendo così accertare numerose irregolarità e imprecisioni, sia di natura procedurale sia nella decisione stessa, solo dopo averla ricevuta. Assieme al ricorso il Comune ha presentato entro i termini di legge sia la proposta di riesame del procedimento sia di annullamento in conformità con il diritto di impugnazione.

Numerose violazioni delle disposizioni in materia di procedimento amministrativo, erroneo accertamento dello stato di fatto ed applicazione errata del diritto sostanziale

La decisione è viziata da una serie di irregolarità procedurali sostanziali, nella decisione lo stato di fatto è stato appurato in modo completamente errato e, inoltre, l'organo amministrativo ha fondato la propria motivazione principalmente sull'applicazione errata del diritto sostanziale - Legge sull'edilizia (GZ). Proprio per quanto sopra, l'autorità di primo o secondo grado avrebbe dovuto annullare la decisione controversa e rinviarla al riesame - anche se il Comune non avesse presentato ricorso.

Pertanto, nel procedimento sono state commesse **diverse violazioni di diritto**, che avrebbero dovuto portare all'annullamento della decisione:

- La decisione è stata emessa **sulla scorta del rito abbreviato di accertamento, nonostante la mancata soddisfazione delle condizioni di legge** in quanto il Comune, quale autorità preposta al rilascio del parere, ha dato parere negativo sulla conformità del progetto con gli atti di pianificazione territoriale.
- Una delle principali violazioni procedurali nel rilascio del permesso di costruire commessa dall'organo amministrativo è **il mancato invito al comune di aderire quale terzo interveniente.**
- Nella decisione **viene erroneamente accertato lo stato di fatto circa l'esistenza degli edifici, per i quali viene concessa l'autorizzazione di ricostruzione.** Sui terreni non vi sono edifici o resti dei predetti ovvero non esistevano fino al momento in cui, nel 2018, gli investitori hanno provveduto a gettare le fondazioni di cemento (lastre) senza le necessarie autorizzazioni e vi hanno eretto delle case mobili.
- **L'irregolarità principale** riscontrata nella decisione in questione è **l'errata applicazione del diritto sostanziale da parte dell'organo amministrativo nel procedimento di rilascio, nello specifico della Legge sull'edilizia.** Con la decisione impugnata viene, infatti, autorizzata la **ricostruzione** di edifici che non esistono più nell'area in questione. Il concetto di ricostruzione è inestricabilmente legato all'esistenza dell'edificio. Se l'edificio in questione non esiste più, non è più possibile procedere alla ricostruzione ed essa non è nemmeno consentita dalla legge, il che è stato confermato dalla legge in diversi procedimenti giudiziari simili. Per consentire la ricostruzione dell'intero edificio, non è sufficiente che esistano solo le fondamenta di un singolo edificio, ma prima della ricostruzione l'edificio deve essere integro.

Alla luce di tutto ciò, il Comune di Ancarano conclude che nel procedimento di rilascio del permesso di costruire contestato sono state commesse diverse irregolarità procedurali sostanziali e di altro tipo e, di conseguenza, è stato appurato in modo errato lo stato di fatto e che, nel permesso di costruire impugnato, l'organo amministrativo ha applicato erroneamente le norme del diritto sostanziale **Di conseguenza il Comune confida nell'annullamento del permesso di costruire n. 351-676/2020-19 del 4 novembre 2021.**

Upravna enota Koper
Piranska cesta 2
6000 Koper

Datum: 11.11.2021

Št. 1351-676/2020-19

PRITOŽNIK: Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran, ki jo zastopa župan Gregor Strmčnik

ORGAN, KI JE IZDAL ODLOČBO: Upravna enota Koper, Piranska cesta 2, 6000 Koper

P R I T O Ž B A

zoper gradbeno dovoljenje št. 351-676/2020-19

podrejeno

predlog za obnovo postopka izdaje gradbenega dovoljenja št. 351-676/2020-19

podrejeno

predlog za odpravo odločbe gradbenega dovoljenja št. 351-676/2020-19 po nadzorstveni pravici

- *vloga in dokazila 2x*
- *upravne takse prosta (2. točka prvega odstavka 23. člena Zakona o upravnih taksah)*

I.

Občina Ankaran (v nadaljevanju pritožnik) v zakonskem roku vloga pritožbo zoper odločbo – gradbeno dovoljenje št. 351-676/2020-19 z dne 04.11.2021, ki ga je izdala Upravna enota Koper (v nadaljevanju besedila upravni organ) ter je bila pritožniku vročena 04.11.2021. Upravni organ je izdal izpodbijano odločba – gradbeno dovoljenje s katerim je investitorjema Rok Cvetkov in Blaž Jasnič (v nadaljevanju investitor) dovolil rekonstrukcijo štirih počitniških objektov z ureditvijo okolice na nepremičninah oziroma zemljiških parcelah s parc. št. 1075/6 in 1075/7, obe k.o. Oltra. Pri izdajo predmetne odločbe-gradbenega dovoljenja so bile kršene določbe upravnega postopka, kar je imelo za posledico, da odločba temelji na napačno ugotovljenem dejanskem stanju. Poleg navedenega pa je bilo pri izdaji izpodbijane odločbe nepravilno uporabljeno materialno pravo in sicer Gradbeni zakon. Zaradi vsega tega je odločbo – gradbeno dovoljenje št. 351-676/2020-19 z dne 04.11.2021, ki ga je izdala Upravna enota Koper, potrebno odpraviti.

Pritožnik zato izpodbija odločbo – gradbeno dovoljenje št. 351-676/2020-19 z dne 04.11.2021, ki ga je izdala Upravna enota Koper iz vseh pritožbenih razlogov in sicer zaradi napačne ugotovitve dejanskega stanja, zaradi bistvenih in drugih kršitev določb upravnega postopka ter zaradi zmotne uporabe materialnega prava. Kot bo podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju.

II.

kršitve pravil postopka

Pritožnik v tej točki pritožbe podaja navedbe, ki utemeljujejo zahtevek za odpravo izpodbijanega gradbenega dovoljenja in sicer zaradi bistvenih in drugih kršitev določb upravnega postopka.

1. **Pravica pritožnika do sodelovanja v postopku**

Pritožnik je lastnik nepremičnine s parc. št. 1359 k.o. Oltra, ki meji in se stika z nepremičnino na kateri je z izpodbijanim gradbenim dovoljenjem dovoljena nameravana gradnja. Nepremičnina s parc. št. 1075/6 k.o. Oltra, na kateri je z izpodbijanim gradbenim dovoljenjem dovoljena nameravana gradnja, se v JZ delu stika z nepremičnino 1359 k.o. Oltra.

Nadalje se **obe nepremičnini s parc. št. 1075/6 in 1075/7, k.o. Oltra**, na katerih je z izpodbijanim gradbenim dovoljenjem dovoljena nameravana gradnja, **nahajata nad nepremičnino 1358 k.o. Oltra, na kateri ima pritožnik stavbno pravico** in ureja pešpot (kot javno dobro), ki se nadaljuje tudi na nepremičnino 1359 k.o. Oltra.

Kljub temu, da je pritožnik tako lastnik nepremičnine in kot imetnik stvarne pravice na nepremičninah, ki neposredno mejijo na nepremičnini s parc. št. 1075/6 in 1075/7, k.o. Oltra na katerih se z izpodbijanim gradbenim dovoljenjem dovoljuje gradnja, je **upravni organ ni obvestil o predmetnem postopku za izdajo gradbenega dovoljenja, ji ni dal možnosti seznaniti se s celotno zahtevo investitorja za izdajo gradbenega dovoljenja ter je nazadnje tudi skladno z drugim odstavkom 37. člena Gradbenega zakona ni z osebno vročitvijo seznanil z začetkom postopka in tudi ne povabil k udeležbi.** Ravno tako upravni organ v izpodbijani odločbi ni podal razlogov in utemeljitev oziroma se do tega sploh ni opredelil zakaj je menil oziroma na podlagi česa je zaključil (ugotovil), da gradnja na nepremičnine s parc. št. 1358 in 1359, obe k.o. Oltra, ki sta v lasti oziroma ima pritožnik stavbno pravico, ne vpliva.

Pritožnik pa iz obrazložitve izpodbijanega gradbenega dovoljenja ugotavlja, da bo navedena gradnja nedvomno vplivala na obe nepremičnini s parc. št. 1358 in 1359, k.o. Oltra in sicer je v gradbenem dovoljenju navedeno, da se bo meteorna voda iz objektov stekala v dve ponikalnici in ne v kanalizacijsko omrežje. Navedeno pomeni, da se bo voda iz objektov, glede na padec nepremičnin s parc. št. 1075/6 in 1075/7, k.o. Oltra, ki sta nagnjeni proti jugu in sicer proti nepremičninam 1359 in 1358, k.o. Oltra, iztekala na nepremičnini v lasti oziroma na kateri ima stavbno pravico pritožnik. Ob tem pritožnik še dodaja, da poleg tega, da **na nepremičninah na katerih ima lastninsko pravico oziroma stavbno pravico poteka javna pešpot v obliki urejene lesene pešpoti, se na teh dveh nepremičninah nahaja zaščitena naravna vrednota državnega pomena t.i. obrežno močvirje pri Sv. Nikolaju, ki je na podlagi Uredbe o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18) posebno varstveno območje in sodi v območja Nature 2000. Z navedeno naravno vrednoto upravlja pritožnik (Občina Ankaran) v okviru pristojnosti Krajinskega parka Debeli rtič (Odlok o Krajinskem parku Debeli rtič, Uradni list RS, št. 48/2018) in skladno z Zakonom o ohranjanju narave. Tako z izpodbijanim gradbenim dovoljenjem dovoljena gradnja predvideva odtekanje meteornih voda iz objektov na območje zavarovane naravne vrednote oziroma posebnega varstvenega območja – Nature 2000, s katerim upravlja pritožnik ter na katerem poteka urejena (na lesenih pontonih) javna pešpot v lasti pritožnika. Teh dejstev upravni organ v izpodbijani odločbi sploh ne navaja in jih očitno tudi ni ugotovil, zato tudi pritožnik ne more vedeti na podlagi česa je upravni organ zaključil, da pritožnik kljub temu, da je lastnik zemljišča, ki**

meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, nima pravice sodelovati v postopku oziroma da nameravana gradnja ne bo imela vpliva na te nepremičnine in infrastrukturo v lasti pritožnika.

Iz navedenega sledi, da upravni organ sploh ni ugotavljal ključnih dejanskih okoliščin, ki bi utemeljevali sodelovanje pritožnika v predmetnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja, pa čeprav bo nameravana gradnja imela vpliv na nepremičnine v lasti pritožnika oziroma na katerih ima pritožnik druge stvarne pravice in ki neposredno mejijo na nepremičnini na katerih se dovoljuje gradnja. Z dokumentacijo in postopkom upravni organ ni seznanil pritožnika in mu ni dal možnosti, da bi lahko v tem postopku uveljavljal svoje pravice ter utemeljeval svojo pravico do sodelovanja v postopku. Navedene okoliščine v zvezi z odtekanjem meteornih voda in druge v zvezi s tem je pritožnik izvedel šele po vročitvi izpodbijanega gradbenega dovoljenja oz. iz obrazložitve in izreka le-tega.

S tem, ko organ skladno s prvim odstavkom 37. člena pritožnika ni seznanil z začetkom postopka izdaje predmetnega gradbenega dovoljenja ter ga ni povabil k udeležbi z osebno vročitvijo ter tudi ni v izpodbijani odločbi obrazložil zakaj meni, da nameravana gradnja ne bo imela vpliva na sosednje nepremičnine, pritožniku ni dal možnosti izjaviti se o dejstvih in okoliščinah pomembnih za izdajo odločbe. Tako je upravni organ pri izdaji izpodbijane odločbe storil bistveno kršitev pravil postopka iz 2. in 3. točke drugega odstavka 237. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP). Ker pa odločba nima sploh določil in obrazložitve o tem zakaj pritožniku ni bila dana možnost sodelovanja v postopku, se odločbe tudi glede te odločitve organa ne da preizkusiti ter je s tem storjena tudi kršitev 7. točke drugega odstavka 237. člena ZUP in pritožniku kršena ustavna pravica do učinkovitega pravnega sredstva. Takšna odločba upravnega organa, ki ne vsebuje temeljnih razlogov za izdajo le-te, ugotovljenega dejanskega stanja, ocene izvedenih dokazov in materialnih predpisov, ki so podlaga za odločitev, nima lastnosti oziroma nima bistvenih zakonskih sestavin upravne odločbe, zaradi pomanjkljive obrazložitve (navedbe razlogov za njeno izdajo) je glede te odločitve dejansko ni možno preizkusiti, s tem pa je poseženo tudi v pravico tožeče stranke do učinkovitega pravnega sredstva. Ker izpodbijana odločba tako nima bistvenih zakonskih sestavin, predpisanih v 214. členu ZUP v zvezi s tretjim odstavkom 210. člena ZUP in gre za absolutno bistveno kršitev pravil postopka, ki jo v smislu 7. točke drugega odstavka 237. člena ZUP (odločbe ni mogoče preizkusiti), je podana bistvena kršitev določb postopka in je potrebno iz tega razloga odločbo odpraviti. S takšnim ravnanjem je pritožniku tudi kršena ustavna pravica enakega varstva pravic iz 22. člena Ustave, zlasti pa pritožnik - stranka ne more izvrševati ustavno pravico do pravnega sredstva (25. člen) in ji je zato tudi nedopustno kršeno načela zaupanja v pravo kot (pod)načelo načela pravne države (2. člen Ustave).

2. Pogoji za skrajšani ugotovitveni postopek po GZ

Kot izhaja iz obrazložitve izpodbijane odločbe (obrazložitev na koncu 4. strani) je bilo izpodbijano gradbeno dovoljenje izdano po skrajšanem ugotovitvenem postopku, upravni organ namreč ni opravil obravnave, ni opravil ogleda, ni preveril navedb pritožnice navedenih v njenih mnenjih, ni se sam prepričal in ugotovil dejanskega stanja z izvedbo vseh procesnih dejanj v upravnem postopku ampak je dejansko stanje v zadevi ugotovil na podlagi dejstev in dokazov, ki jih je navedla in predložila investitor (stranka) v svoji zahtevi. Ob tem je potrebno dodati, da je pritožnik (občina) v postopku izdaje izpodbijanega gradbenega dovoljenja kot mnenje dajalec (občina je mnenje dajalec na podlagi tretjega odstavka 31. člena Gradbenega zakona) izdal negativno mnenje na skladnost nameravane gradnje s prostorskimi izvedbenimi akti.

Skladno z 49. členom Gradbenega zakona se lahko Izdaja gradbenega dovoljenja vodi po skrajšanem ugotovitvenem postopku, če investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja med drugim priloži:

- mnenja, iz katerih izhaja, da je nameravana gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, razen če je nameravana gradnja na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno;
- pisne izjave stranskih udeležencev iz drugega odstavka 36. člena tega zakona, da se strinjajo z nameravano gradnjo in se sklicujejo na dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je bila priložena zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja;
- dokazilo o plačanem komunalnem prispevku oziroma o tem, da so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Pritožnik je kot mnenjedajalec skladno s svojimi pristojnostmi, na podlagi 31. člena Gradbenega zakona, investitorju dne 25.11.2020, z dokumentom št. 3510-28/2020-2, izdal negativno mnenje na skladnost projektne dokumentacije in s tem negativno mnenje na skladnost nameravane gradnje z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi akti. Zato tudi investitor pozitivnega mnenja pritožnika kot mnenjedajalca svoji zahtevi ni mogel predložiti.

Pritožnik je z odločbo št. 35015-0001/2021-2 z dne 04.02.2021 investitorju zavrnil vlogo za odmero komunalnega prispevka saj, ker nameravana gradnja ni skladna s prostorskimi izvedbenimi akti, tudi ni možna odmera komunalnega prispevka za takšno gradnjo. S tem pa se ne šteje, da je investitor plačan komunalni prispevek ali drug zakonit način izpolnil obveznost v zvezi s plačilom le-tega. **Tako investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja tudi ni mogel predložiti dokazilo o plačnem komunalnem prispevku oziroma o tem, da so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.**

Pritožnik je tudi lastnik nepremičnine s parc. št. 1359 k.o. Oltra, ki meji in se stika z nepremičnino na kateri je z izpodbijanim gradbenim dovoljenjem dovoljena nameravana gradnja. Nepremičnina s parc. št. 1075/6 k.o. Oltra, na kateri je z izpodbijanim gradbenim dovoljenjem dovoljena nameravana gradnja, se v JZ delu stika z nepremičnino 1359 k.o. Oltra. Tako bi skladno z drugim odstavkom 36. člena Gradbenega zakona pritožnik lahko bil stranski udeleženec v postopku ter bi za odločanje po skrajšanem ugotovitvenem postopku **investitor moral predložiti pisno izjavo pritožnika kot stranskega udeleženca iz drugega odstavka 36. člena tega zakona, da se strinjajo z nameravano gradnjo, česar pa investitor ni predložil in tudi ni mogel predložiti saj mu takšne izjave pritožnik ni nikoli dal.**

Iz navedenega tako izhaja, da je bila izpodbijana odločba izdana na **podlagi izvedenega skrajšanega ugotovitvenega postopka pa čeprav niso bili izpolnjeni pogoji iz 49. člena Gradbenega zakona**, zaradi tega pa je tudi posledično bilo dejansko stanje nepravilno ugotovljeno, kot bo pritožnik podrobneje pojasnil v nadaljevanju. V zvezi z dejanskim stanjem pa pritožnik v tej točki pritožbe le na kratko pojasnjuje, da je upravni organ zato, ker ni izvedel ugotovitvenega postopka po rednem postopku ampak po skrajšanem, na podlagi nepravilnih navedb in dokazov investitorja, napačno ugotovil, da objekti katerih rekonstrukcijo na podlagi izpodbijanega dovoljenja dovoljuje, v naravi obstajajo in stojijo (oziroma obstajajo temelji le-teh).

3. Mnenja vseh mnenjedajalcev

Kot je pritožnica že navedla ležita nepremičnini s **parc. št. 1075/6 in 1075/7, k.o. Oltra**, na katerih je z izpodbijanim gradbenim dovoljenjem dovoljena nameravana gradnja, nad oziroma južni del teh nepremičnin celo sega v območje **zaščitene naravne vrednote državnega pomena t.i. obrežno močvirje pri Sv. Nikolaju, ki je na podlagi Uredbe o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18) posebno varstveno območje in sodi v območja Nature 2000. Z navedeno naravno vrednoto upravlja pritožnik (Občina Ankaran).**

Nepremičnini na katerih je dovoljena nameravana gradnja ne samo, da leži nad zavarovano naravno vrednoto ampak njun južni del celo sega v oziroma je zaobsežen v območju zavarovanja. Kljub temu upravni organ ni preveril ali bo nameravana gradnja imela vpliv na to območje oziroma je celo v gradbenem dovoljenju dovolil iztekanje meteornih voda iz objektov na južni del predmetnih nepremičnin, ravno južni del nepremičnin pa že sega v območje zavarovanja, obravnavani nepremičnini pa sta tudi nagnjeni proti jugu in tako bodo meteorne vode odtekale na območje zavarovane naravne vrednote. Ob tem je potrebno dodati, da je zavarovana naravna vrednota obrežno močvirje pri Sv. Nikolaju oz. tudi t.i. Slani travnik obrežni močvirski ekosistem izjemne ekološke vrednosti in je zato tudi del omrežja Natura 2000 ter je edini sredozemski slani travnik v Sloveniji in eden redkih na vzhodni jadranski obali. Zaradi varstva naravne vrednote katere ključno varstvo je v ohranjanju slanega močvirskega ekosistema na to območje ni dopustno speljevati in odvajati meteornih oz. drugih sladkih voda, zato nameravana gradnja ni skladna z režimi varovanja te naravne vrednote.

Zaradi same lege nepremičnin, nad in na zavarovani naravni vrednoti, na katerih je nameravana gradnja bi moral investitor za poseg pridobiti tudi pozitivno mnenje Zavoda za varstvo narave oziroma celo ustrezno dovoljenje za poseg v naravo, skladno z Zakonom o ohranjanju narave. Vsega tega pa investitor ni predložil oziroma iz izpodbijanega gradbenega dovoljenja ne izhaja, da bi upravni organ pri presoji dovoljenosti posega presojal izpolnjenost tega pogoja oziroma da bi bili ti pogoji izpolnjeni.

Izpodbijano gradbeno dovoljenje je bilo izdano brez ustreznih dovoljenj oziroma mnenj mnenjedajalcev s področja ohranjanja narave, zato tudi niso bile izpolnjene procesne predpostavke za izvedbo skrajšanega ugotovitvenega postopka pa tudi ne zakonski pogoji za izdajo izpodbijanega gradbenega dovoljenja.

4. Popolnost vloge

V upravnem postopku je za trenutek, ko se začne postopke v določeni zadevi, (še posebej, ko se postopek začneja na zahtevo stranke) ključno kdaj je bila vloga oz. zahteva poda pristojnemu upravnemu organu popolna. V primeru izdaje gradbenih dovoljenj je popolnost vloge tudi ključen element glede uporabe prostorskih aktov in sicer je pritožnik dne 27.10.2020 sprejel Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/2020) (v nadaljevanju OPN OA), ki je pričel veljati 11.11.2020. Skladno s 181. členom navedenega odloka se »*upravni postopki, ki so se začeli pred uveljavitvijo*

tega odloka, se končajo po določbah predpisov, veljavnih oziroma v uporabi, v času vložitve popolne vloge za začetek postopka«. Tako je trenutek popolnosti vloge ključen tudi z vidika kateri prostorski akt se bo uporabil pri odločanju o izdaji gradbenega dovoljenja.

V konkretni zadevi iz izpodbijane odločbe ni mogoče ugotoviti kdaj je bila vloga popolna in zakaj je organ o dopustnosti posega odločal po prostorskih aktih veljavnih pred uveljavitvijo OPN OA (odločal je na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper - PUP, ki se od uveljavitve OPN OA od dne 11.11.2020 na območju pritožnika Občine Ankaran , več ne uporabljajo), čeprav je izpodbijana odločba izdana skoraj 1 leto po uveljavitvi OPN OA in se gradnja nahaja na območju pritožnika – Občine Ankaran. V uvodu in izreku odločbe sploh ni navedeno kdaj je bila zahteva podana oziroma kateri (datumsko opredeljeni) zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja je upravni organ ugodil. V obrazložitvi izpodbijane odločbe (prvi odstavek, str. 4) je navedeno le, da investitorja dne 29.10.2020 podala vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo, kateri je bila predložena projektna dokumentacija ter nadalje »Vloga in projektna dokumentacija sta bili v teku postopka dopolnjeni z dodatnimi dokazili in mnenji.«. Iz obrazložitve sicer ne izhaja kdaj je bila zahteva dopolnjena, zato tudi manjka ključna okoliščina – datum popolnosti vloge, ki utemeljuje uporabo prostorskega akta. **Upravni organ je namreč v zadevi odločal po prostorskih aktih, ki so veljali pred uveljavitvijo OPN OA – to je pred 11.11.2020 (organ je odločal na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper, ki se od uveljavitve OPN OA od dne 11.11.2020 na območju pritožnika Občine Ankaran , več ne uporabljajo), kar bi lahko storil le za popolne vloge podane pred tem datumom. Upravni organ v odločbi ne navede ključnega dejanskega stanja na podlagi katerega se je odločil za uporabo prostorskih aktov, ki v času odločanja organa več niso veljali.**

Pritožnik ob tem dodaja, da se skladno s 35. členom Gradbenega zakona šteje, da je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja popolna, če so priloženi dokumenti iz 1. in 3. točke drugega odstavka tega člena in sicer:

1. *dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja s podatki, določenimi v predpisu iz osmega odstavka 29. člena tega zakona,*
2. *mnenja pristojnih mnenjedajalcev, razen če se nameravana gradnja nahaja na območju prostorskega izvedbenega akta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno,*
3. *če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja.*

Kdaj je bila v celoti vsa navedena dokumentacija v konkretni zadevi predložena iz izpodbijane odločbe ne izhaja in tega dejstva ni mogoče ugotoviti niti iz obrazložitve. Iz obrazložitve je jasno le, da je bila zahteva vložena 29.10.2020 in ji je bila predložena projektna dokumentacija ter da je bila zahteva kasneje dopolnjena z dokazili in mnenji. Glede na obrazložitev lahko torej sklepamo, da vlogi niso bila podana mnenja in tudi ne dokazila, kar pomeni, da dne 29.10.2020 vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, upoštevajoč peti odstavek 35. člena Gradbenega dovoljenja, ni bila popolna. Glede na to, da je bila zahteva, brez ustreznih dokazil in mnenj, ki jih za popolnost vloge določa 25. člen GZ, podana 29.10.2020, je težko verjeti, da je investitor do 10.11.2020 (od 11.11.2020 se je za odločanje o dopustitvi gradnje uporabljal OPN OA in ne več stari prostorski akti) dopolnil svojo vlogo z vsemi temi dokazili. Upoštevajoč še dejstvo, da je pritožnik kot mnenjedajalec podal negativno mnenje na skladnost projektne dokumentacije s prostorskimi akti ter da investitor ni predložil mnenj oziroma dovoljenje s področja ohranjanja narave (glede na lego nepremičnin, ki delno ležita v območju ohranjanja narave bi to moral pridobiti), vloga v predmetni zadevi skladno s 35. členom Gradbenega zakona sploh ni bila in ne more biti (tudi sedaj ne) popolna. **Iz obrazložitve izpodbijane odločbe tudi ne izhaja na kateri podlagi (zakonski in dejanski) je organ štel vlogo za popolno oziroma od katerega datuma dalje se je štela vloga za popolno ter kot ključno zakaj je štel, da je vloga popolna pred uveljavitvijo OPN OA (to je 11.11.2020) in na kateri pravni podlagi se je odločil za uporabo prostorskih aktov, ki v času odločanja o zahtevi niso veljali več.**

Glede na navedeno je upravni organ pri izdaji izpodbijanega gradbenega dovoljenja storil bistveno kršitev pravil postopka, saj se odločbe v delu, ki predstavlja procesno predpostavko za obravnavanje vloge (popolnost vloge) ter uporabo ustreznega materialnega predpisa (prostorskega akta) sploh ne da preizkusiti, s tem pa pritožniku tudi ni dana možnost učinkovitega pravnega sredstva.

Dokazi glede vseh pritožbenih navedb v II. točki pritožbe:

- vpogled v izpodbijano odločbo,
- vpogled v zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja in celoten upravni spis,
- ortofoto posnetek nepremičnin, ki dokazuje, da se nepremičnina s parc. št. 1359 k.o. Oltra meji z nepremičnino 1075/6 k.o. Oltra,
- zemljiškknjžni izpisek, ki dokazuje lastništvo pritožnika (Občine Ankaran) na nepremičnini s parc. št. 1359 k.o. Oltra,
- zemljiškknjžni izpisek, ki dokazuje stavbno pravico v korist pritožnika (Občine Ankaran) na nepr. s parc. št. 1358 k.o. Oltra,
- potrdilo o namenski rabi nepremičnin iz katerih izhaja, da nepremičnina sega na posebno varstveno območje – območje Nature 2000.

Kot izhaja iz vseh navedb iz II. točke pritožbe je upravni organ pri izdaji izpodbijane odločbe storil več kršitev določb upravnega postopka pri tem storil tako bistvene kršitve pravil postopka, kot tudi druge kršitve pravil postopka, zaradi katerih bi bilo potrebno gradbeno dovoljenje št. 351-676/2020-19 z dne 04.11.2021, ki ga je izdala Upravna enota Koper odpraviti in postopek vrniti v ponovno odločanje upravni enoti, pri tem pa v ponovljenem postopku dati možnost tudi pritožniku kot stranskemu udeležencu sodelovati v postopku ter izvesti postopek po rednem ugotovitvenem postopku.

III.

Napačna uporaba materialnega prava

Izpodbijano odločbo bi bilo potrebno odpraviti že zaradi vseh zgoraj navedenih kršitev pravil postopka, ki jih je upravni organ naredil v postopku, kljub temu pa pritožnik nadalje navaja, da je predmetno gradbeno dovoljenje potrebno odpraviti tudi iz razloga, ker je bil pri izdaji odločbe materialni predpis napačno uporabljen. Upravni organ je pri izdaji gradbenega dovoljenja napačno uporabil določbe Gradbenega zakona glede vprašanja dopustnosti rekonstrukcije.

Pritožnik bo sicer v nadaljevanju pojasnil, da je upravni organ v izpodbijani odločbi napačno ugotovil dejansko stanje, ko je navedel, da naj bi objekti, ki se jim s predmetnim gradbenim dovoljenjem dovoli rekonstrukcija obstajali v prostoru saj »so bili (ob upoštevanju zahtevnosti objekta) ohranjeni konstrukcijski elementi, točkovni temelji« (prvi odstavek obrazložitve izpodbijane odločbe, str. 5). Teh objektov v prostoru že vrsto let ni več. Je pa investitor brez ustreznih dovoljenj v letu 2018 naredil betonske temelje (ki jih prej v prostoru ni bilo), postavil mobilne hišice in brez ustreznih dovoljenj uredil napeljavo, da javnega omrežja (vodvodnega,..) ter hišice priključil na omrežje. Zaradi vsega tega je najprej občinska inšpekcija začela inšpekcijski postopek zaradi nedovoljenih posegov v prostor, ker pa so bili posegi takšni, da je presegalo pristojnosti občinske inšpekcije je le-ta postopek odstopila pristojni državni inšpekciji za gradbene zadeve.

Podrobneje glede obstoja objektov bo pritožnik pojasnil v nadaljevanju. V tej točki pa izpostavlja, da iz izpodbijanega gradbenega dovoljenja izhaja, da je upravni organ na podlagi izjav in dokumentacije, ki jo je predložil investitor, dovolila rekonstrukcijo objektov na podlagi ugotovitve, da so v prostoru ohranjeni »točkovni temelji« (prvi odstavek obrazložitve izpodbijane odločbe, str. 5) objekta, ki ga upravni organ dovoljuje rekonstruirati. Tudi, če bi tako navedeno dejansko stanje držalo pa ob pravilni uporabi določb Gradbenega zakona upravni organ rekonstrukcije objektov počitniških bungalovov, ki jih v prostoru več ni ampak obstajajo le njihovi točkovni temelji, ne more dopustiti - v tem primeru ne gre več za rekonstrukcijo saj objekta, ki bi se ga rekonstruiralo več ni.

Skladno s 6. točko prvega odstavka **3. člena Gradbenega zakona** je gradnja izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti. Nadalje v istem členu je v 35. točki določeno, da je **rekonstrukcija spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta**, pri čemer se delno ali v celoti spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ali izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer se morajo ohraniti najmanj temelji ali kletni zidovi obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo; povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. GZ v prvem odstavku 4. člena pa določa, da je za rekonstrukcijo objekta treba imeti pravnomočno dovoljenje in začetek gradnje objekta prijaviti v skladu z zakonom. Iz povsem jasne zakonske norme in definicije rekonstrukcije tako izhaja, da se lahko rekonstrukcija dovoli, če objekt obstaja. Rekonstrukcija obstoječega objekta pa nadalje predstavlja spreminjanje teh ničnih značilnosti objekta, pri takoj delih pa se morajo ohraniti najmanj temelji ali kletni zidovi obstoječega objekta.

Če bi torej bilo dejansko stanje takšno kot ga navaja izpodbijana odločba, da v prostoru obstajajo točkovni temelji objektov – ne pa celoten objekt, bi ob pravilni uporabi določil 6. točke prvega odstavka 3. in prvega odstavka 4. člena upravni organ lahko kvečjemu dovolil rekonstrukcijo točkovnih temeljev – kar naj bi bil obstoječ objekt, ne pa vsega ostalega kar od objekta v prostoru več ni bilo. Ravno tako pa sedanje stanje, ko je investitor brez gradbenih dovoljenj namestil mobilne hišice ne more biti relevantno za ugotavljanje tega kaj se rekonstruira. Pri dopustnosti rekonstrukcije namreč mora upravni organ paziti tudi na to ali je objekt, ki se ga dovoli rekonstruirati legalen (ima gradbeno in uporabno dovoljenje). Tako **tudi Upravno sodišče RS v sodbi opr. št. I U 1616/2017-10 z dne 21.08.2018 »Pojem rekonstrukcije neločljivo veže na obstoječ objekt. Če tega objekta ni več, rekonstrukcija ni več mogoča.«** in nadalje **»obstoječa lesena konstrukcija tudi po njegovi oceni nedvomno bistvo objekta, saj če je ni, potem sploh ni mogoče govoriti o takem objektu kot je obravnavani«**. Glede tega je upravno-sodna praksa enotna, da je mogoča rekonstrukcija le obstoječega objekta oziroma da mora objekt neporušen v celoti (ne le njegovi točkovni temelji) v prostoru obstajati, tako npr. **Upravno sodišče RS v sodbi I U 1335/2016-12 z dne 15.06.2017 »Upravnosodna praksa je tudi enotna, da je rekonstrukcijo smiselno mogoče izvesti le na obstoječem objektu, zato se je v podobnih zadevah oprla na ugotovitve, ali predmetni objekt brez odstranjenih oziroma nadomeščenih konstrukcijskih elementov sploh še lahko pomeni tako vrsto objekta.«**

Iz navedenega tako sledi, da tudi v kolikor bi bilo dejansko stanje kot ga v izpodbijani določbi navaja upravni organ resnično (da v prostoru obstajajo točkovni temelji objekta), ob pravilni uporabi določil Gradbenega zakona (35. točke prvega odstavka 3. člena) rekonstrukcija počitniških bungalovov, ki jih na teh točkovnih temeljih več ni, ni mogoča oziroma bi upravni organ lahko dopustil rekonstrukcijo le točkovnih temeljev. Pri tem pa bi moral upravni organ ugotavljati tudi ali je objekt, ki se ga dovoljuje rekonstruirati, legalen (ima ustrezna upravna dovoljenja). Nazadnje pa je organ z izpodbijano odločbo v okviru rekonstrukcije dovolil gradnje in ureditve, ki niti sam ni ugotovil, da bi pred tem v prostoru obstajale in sicer gradnja parkirnih mest na severu nepremičnin, gradnja ponikalnic in napeljav do ponikalnic, urejanje okolice objektov. **Upravni organ je pri izdaji izpodbijanega gradbenega dovoljenja napačno uporabil materialno pravo 35. točke prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona ter v nasprotju z ustaljeno upravnosodno prakso dopustil rekonstrukcijo objektov, ki jih ob odločanju organa (pa tudi veliko let pred tem) v prostoru več ni bilo – temelji objekta namreč ne predstavljajo celotnega objekta, pri tem pa tudi ni ugotavljal ali objekti (tudi morebitni še obstoječi del) katerih rekonstrukcijo dovoljuje imajo ustrezna upravna dovoljenja.**

Pritožnik še dodaja, da je upravni organ napačno uporabil tudi materialno pravno na podlagi katerega je presojal dopustnost gradnje z vidika prostorsko-ureditvenih pogojev. Upravni organ je dopustnost posegov presojal na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper - PUP, ki se od uveljavitve OPN OA od dne 11.11.2020 na območju pritožnika Občine Ankaran, več ne uporabljajo. Tako je upravni organ o dopustnosti posega izdal odločbo dne 4.11.2021, to je skoraj 1 leto po uveljavitvi OPN OA, ter kot podlago za odločanje uporabil prostorske akte druge občine (Mestne občine Koper), ki se od 11.11.2020 na območju pritožnika- Občine Ankaran ne uporabljajo več, pa čeprav se gradnja nahaja na območju pritožnika. **S tem, ko je upravni organ odločbo izdal na podlagi uporabe prostorskih aktov, ki se v času odločitve več niso uporabljali, je napačno uporabil tudi materialno pravo.**

IV.

napačno dejansko stanje

Pritožnik je v dosedanjih pritožbenih navedbah že navajal, da je upravni organ v izpodbijani odločbi dejansko pravo napačno ugotovil. Upravni organ je z izpodbijano odločbo dovolil rekonstrukcijo štirih počitniških objektov z urejanjem okolice na zemljiški parceli št. 1075/6 in 1075/7, obe k.o. Oltra. Ob tem pa v obrazložitvi navedel, da objekti oziroma njihovi točkovni elementi v prostoru obstajajo ter da so bili obnovljeni leta 1995. Takšno dejansko stanje je upravni organ ugotovil na podlagi izjav investitorja. Navedeno dejansko stanje je organ napačno ugotovil saj na predmetnih objektih, pred posegom investitorja leta 2018 – za kar ni imel nobenih ustreznih dovoljenj, na teh nepremičninah ni bilo objektov in tudi ne njihovih točkovnih elementov. Kar je pritožnica navedla tako v svojem mnenju kot je sprožila ustrezne inšpekcijske postopke zaradi nedovoljenih posegov v prostor zoper investitorja. V kolikor bi organ izvedel ugotovitveni postopek v celoti, bi lahko ugotovil, da pred nedovoljenim posegom investitorja leta 2018, na teh nepremičnih niso več stali objekti in tudi ne njihovi temelji.

- *navedb, vabiti na naslov tožene stranke.*

Investitorja (g. Cvetkov in g. Velov) sta lastnika nepremičnine 1075/7 k.o. Oltra in 1075/7, obe k.o Oltra, ki ležita pod Jadransko cesto, v pasu od ceste do morja – priobalnem pasu. Nepremičnini sta nastali s parcelacijo in delitvijo nepremičnine 1075/1 k.o. Oltra katere površina je bila 6.667 m². Nepremičnina 1075/1 k.o. Oltra je bila do aprila 2018 v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank d.d. (t.i. slabe banke- podjetje v 100% lasti RS)(v nadaljevanju DUTB), ki jo je prodala kupcem Cvetkov (investotir), Velov (drug subjekt) in Jasnič (investitor). **Ob prodaji oziroma nakupu s strani investitorjev je nepremičnina:**

- imela namensko rabo določeno po prostorskih aktih MOK, ki so veljali pred uveljavitvijo OPN OA – namensko rabo stavbnih zemljišč, podrobno namensko rabo pa v delu 77,68 % območje za centralne dejavnosti (sodila v območje KC-10), v delu 22.32% pa območje za rekreacijo in urbano zelenje (sedaj je to podrobna namenska raba zelene površine)(sodila v območje KZ-32),
- skladno z Dolgoročnim planom Koper in Družbenim planom Koper je bila za območje **potrebno sprejeti prostorsko izvedbeni akt (PIA) – brez tega pa novogradnja ni bila mogoča,**
- del nepremičnine **pod režimom varstva narave** – zaradi lege na območju naravne vrednote obrežje Sv. Nikolaja – ni bila možna gradnja tudi po prejšnjem prostorskem aktu,
- na njej so bili v veljavi **začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora, ki jih je sprejela tožena stranka ob začetku priprave OPN OA** in niso bili dovoljevali grajenje novih objektov ter rušenje starih in na njihovem mestu gradnja novih (nadomestna gradnja); postavljanje začasnih in pomožnih objektov; urejanje novih trajnih nasadov - Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o

- začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3 (Uradni list RS, št. 47/2016 in 63/2016),
- dejansko zaraščeno kmetijsko zemljišče,
- nepozidano zemljišče
- ni bilo objektov,
- ni bilo komunalno opremljeno.

Zgornje navedbe glede dejanskega stanja nepremičnine izhajajo tako iz potrdila o namenski rabi kot same prodajne pogodbe, ki sta jo investitorja v tem postopku gradbenega dovoljenja in še g. Velov sklenili s prejšnjim lastnikom – DUTB. Da je tožeča stranka leta 2018 dejansko kupila nezazidano zemljišče oziroma, da na predmetnem zemljišču niso stali objekti ter da je gradnja novih objektov prepovedana in da bo tako tudi najverjetneje ostalo, izhaja nenazadnje iz same kupoprodajne pogodbe, ki sta jo s prejšnjim lastnikom (DUTB) sklenila investitorja. **Iz 1. člena (2., 3. in 4. točka) prodajne pogodbe izhaja, da sta investitorja s prodajalcem predmetne nepremičnine (DUTB) leta 2018 ugotovila, da nepremičnina »v naravi predstavlja z zelenjem poraščeno zemljišče«, da »GURS-ova evidenca navaja, da se na predmetnem zemljišču nahajajo nestanovanjski objekti, vendar le-ti v naravi ne obstajajo.«** ter da nepremičnina leži na območju ohranjanja narave (območje Natura 2000) in na tem območju veljajo **začasni ukrepi Občine Ankaran za zavarovanje bodoče prostorske ureditve.** Nadalje v 2. členu pogodbe je določeno, da si je kupec (investitorja) nepremičnino ogledal, da je proučil vso z nepremičnino povezano dokumentacijo, relevantna dejstva ter je podrobneje seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine.

Nepremičnina tudi ni komunalno opremljena - nima ne priključka na kanalizacijo ne vodovodno omrežje. **Investitorja sta skupaj z ostalim kupcem, po nakupu te nepremičnine, leta 2018, začela z urejanjem zemljišča, očistila in posekala rastje (naredila golosek), namestila počitniške hišice, betonirala in utrjevala zemljišče, priključila hišice na javno kanalizacijsko in vodovodno omrežje - vse to pa storili brez soglasji in dovoljenj ter v nasprotju z omejitvami tega območja.** Zato je pritožnik (občina) sprožila ustrezne postopke pred občinskim inšpektoratom, ki pa je ugotovil, da je zaradi izvedenih del (postavitve objektov in priključitve le-teh na omrežje) **pristojna državna gradbena inšpekcija in le-tej odstopil zadevo.** Ravno tako sta upravljalca javnega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja, Marjetica Koper d.o.o. in Rižanski vodovod Koper (RVK), preverila upravičenost priključitve na vodovodno in kanalizacijsko omrežje. **Marjetica Koper d.o.o., ki upravlja s kanalizacijskim omrežjem je ugotovila, da nima nobenih vlog ali soglasji za priključitev te nepremičnina na kanalizacijsko omrežje.** Nadalje je tudi RVK začel s postopkom ugotavljanja upravičenosti priklopa, saj je v preteklosti res bil na tej nepremičnini vodovodni priključek iz leta 1956, vendar za objekt, ki ga v prostoru že desetletja ni, sam priključek pa je bil kmetijski priključek. **Tudi RVK je tako, skladno s svojimi pristojnostmi, nepremičnino odklopil o javnega vodovodnega omrežja.** Na teh nepremičninah ob nakupu nepremičnine s strani investitorjev leta 2018 ni bilo nobenega starega objekta ali napeljave, ki naj bi jo le-ta obnavljal ali rekonstruiral, to je tako razvidno iz same kupoprodajne pogodbe, ortofoto posnetkov območja, kot fotografij ob izvajanju del s strani investitorja in ostalih lastnikov, ki so bile narejene s strani občinskega inšpektorja ob ogledu kraja v letu 2018, ko so se izvajali nedovoljeni posegi s strani investitorja. Iz navedenega sledi, da sta investitorja **v letu 2018 v nasprotju z zakonodajo, občinskimi predpisi postavila nove objekte na nepremičnini, enostransko (brez soglasji) priklopila nepremičnini na kanalizacijsko in vodovodno omrežje, o čemer tečejo inšpekcijski postopki pred pristojnimi inšpekcijami oziroma sta upravljalca javne službe že izvedla odklop iz omrežja.** Tako vse do leta 2018, ko sta nepremičnine kupila investitorja in začela z nelegalnimi posegi (posegi brez ustreznih dovoljenj – tudi če bi bilo leta 1995 res izdano kakršnokoli dovoljenje za poseg, kot je navedeno v obrazložitvi izpodbijane odločbe, je to do leta 2018 nedvomno prenehalo že veljati), na predmetnih nepremičninah ni bilo objektov – počitih bungalovov, niti njihovih temeljev, kar sta ob podpisu kupoprodajne pogodbe leta 2018 priznala (skupna ugotovitev) tudi investitorja.

Dokazi:

- kot doslej,
- potrdilo o namenski rabi,
- kopija Prodajne pogodbe št. PP/50/2018/946 sklenjeno med investitorjema g. Cvetkov, g. Velovom in g. Jasničem kot kupci in DUTB d.d. kot prodajalcem,
- ortofoto posnetki območja leta 2006, 2009-2011, 2012-2013, 2014-2015, 2015-2016 in 2017-2019, iz katerih izhaja, da vsaj od leta 2006 na nepremičninah ni bilo objektov in jih ni bilo tudi v času nakupa investitorjev leta 2018,
- 2 fotografiji, ki dokazujeta, da v času, ko je investitor leta 2018 opravljala nedovoljene posege in gradbena dela na nepremičnini na tej niso stali objekti ali njihovi temelji,

Pritožnica je dejstvo, da v prostoru ni objekta (vsaj ne od leta 2006 koliko ima foto dokazov pritožnica) in da ga zato ni mogoče rekonstruirati navedla v svojem mnenju, ki ga upravni organ brez da bi izvedla dokazni postopek, sploh ni ugotavljala ampak ga je zavrnila na podlagi domnevne izdanega dovoljenja za obnovo v letu 1995. Upravni organ

je tako svojo ugotovitev dejanskega stanja, da v prostoru so objekti temeljili na podlagi izjave investitorja in nekega domnevnega dovoljenja iz leta 1995, povsem pa prezrl oziroma se sploh ni opredelil do tega da vsaj od leta 2006 teh objektov ni več. Tudi, če je bilo izdano kakršnokoli dovoljenje leta 1995, so bili ti objektov kasneje odstranjeni – pa ne s strani investitorjev (saj je postal lastnik šele leta 2018) in tudi ne na podlagi kakšnega veljavnega upravnega dovoljenja, in jih vsaj od leta 2006 ni več – zato dovoljenje iz 1995 (10 let starejši dokument kot stanje leta 2006 ali 20 let starejši dokument kot stanje ugotovljeno v prodajni pogodbi leta 2018) ne more predstavljati ugotovitve dejanskega stanja v letu 2020, to je 25 let kasneje. Upravni organ je tako uradni dokument – mnenje pritožnika iz leta 2020, zavrnil na podlagi presoje dokumenta iz leta 1995 in izjave investitorja ter te svoje odločitve oziroma tehtanja dokazov niti ni utemeljil. Ker pa upravni organ pritožniku ni dal možnosti sodelovanja v postopku kot stranskemu udeležencu, kar je pritožnik navajal že v II. točki te pritožbe, pritožnik tudi ni mogel prej predložiti dokazov, ki jih prilaga tej pritožbi.

Iz vsega navadnega tako izhaja, da na nepremičninah s parc. št. 1075/6 in 1075/7, obe k.o. Oltra vsaj od leta 2006 niso stali nikakršni objekti in tudi ne njihovi temelji, še manj pa počitniški bungalovi, kar bi lahko upravni organ sam ugotovil v kolikor bi izvedel celoten ugotovitveni postopek in vpogledal tudi v uradne evidence, ortofoto posnetke, si ogled prostor, upošteval mnenje pritožnika kot mnenjdajalca. Ti objekti tudi niso stali v času nakupa nepremičnine s strani investitorjev leta 2018, kar sta investitorja sama potrdila v kupoprodajni pogodbi in temu primerno je tudi bila določena kupnina za nepremičnino. Brez ustreznih dovoljenj in v nasprotju z veljavnimi prostorskimi akti in prostorskimi ukrepi pa sta investitorja leta 2018 izvedla posege v prostor – naredila betonske temeljne plošče, napeljave, postavila počitniške hišice. Tako bi upravni organ v kolikor bi postopek izdaje gradbenega dovoljenja izvedel po rednem ugotovitvenem postopku ter omogočil sodelovanje v postopku tudi pritožniku, dejansko stanje ugotovil pravilno. V izpodbijanem gradbenem dovoljenju pa upravni organ napačno ugotavlja dejansko stanje, da objekti – počitniški bungalovi oz. njihovi temelji v prostoru obstajajo ter dovoljuje njihovo rekonstrukcijo.

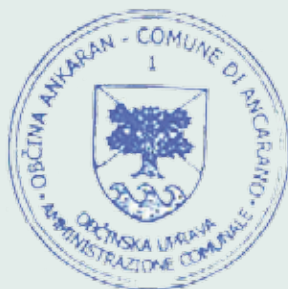
V.

Pritožbeni predlog – obnova postopka – odprava po nadzorstveni pravici

Glede na vse navedeno pritožnik zaključuje, da so pri izdaji gradbenega dovoljenja št. 351-676/2020-19, z dne 04.11.2021, bile storjene bistvene in druge kršitve pravil postopka, posledično je bilo dejansko stanje napačno ugotovljeno ter je tudi upravni organ v izpodbijanem gradbenem dovoljenju materialno pravo napačno uporabil. **Vsled navedenemu pritožnik predlaga, da se gradbeno dovoljenje št. 351-676/2020-19, z dne 04.11.2021 odpravi in vrne v ponovno odločanje prvostopenjskemu organu.**

Pritožnik **podrejeno predlaga**, v kolikor predmetna pritožba ne bo sprejeta v obravnavo, da se ta vloga smatra kot predlogo za obnovo postopka ter da se postopek izdaje predmetnega gradbenega dovoljenja, **bodisi na podlagi tega predloga bodisi po uradni dolžnosti postopek, obnovi iz razloga 1., 5. oziroma 9. točke 260. člena ZUP, upoštevajoč drugi odstavek 47. člena GZ.** V tej vlogi (pritožbi) navedeni razlogi v celoti utemeljujejo in dokazujejo tudi prodanost razlogov za obnovo postopka.

Nazadnje pa pritožnik **podrejeno predlaga**, v kolikor ne bo ne ugodeno oziroma obravnava njegova pritožba oziroma obnovljene postopek, da **pristojno organ po nadzorstveni pravici gradbeno dovoljenje št. 351-676/2020-19, z dne 04.11.2021 odpravi in sicer na podlagi 3. točke prvega odstavka 274. člena in drugega odstavka 274. člena ZUP, saj je bilo predmetno gradbeno dovoljenje očitno izdano v nasprotju z mnenjem pritožnika kot mnenjdajalcem in brez ustreznega dovoljenja oz. mnenja pristojnega organa s področja varstva narave (po Zakonu o ohranjanju narave) ter je bilo materialno pravo (upoštevajoč tudi ustaljeno upravnosodno prakso) očitno napačno uporabljeno.** V tej vlogi (pritožbi) navedeni razlogi in predloženi dokazi v celoti utemeljujejo in dokazujejo tudi prodanost razlogov za odpravo odločbe po nadzorstveni pravici.



Občina Ankarani
Župan
Gregor Strmčnik

Unità amministrativa di Capodistria
Via Pirano 2
6000 Capodistria

Data: 11.11.2021

n. 1351-676/2020-19

RICORRENTE: Comune di Ancarano, Strada Dell'Adriatico 66, 6280 Ancarano, rappresentato dal sindaco Gregor Strmčnik

AUTORITÀ CHE HA EMESSO IL PROVVEDIMENTO IMPUGNATO: Unità amministrativa di Capodistria, Via Pirano 2, 6000 Capodistria

RICORSO

Avverso il permesso di costruire n. 351-676/2020-19

in subordine

Proposta di riesame del procedimento di concessione del permesso di costruire n. 351-676/2020-19

in subordine

Proposta di annullamento della decisione di concessione del permesso di costruire n. 351-676/2020-19

- *richiesta e documenti giustificativi 2x*
- *esente da tasse amministrative (articolo 23, comma primo, punto due della Legge sulle tasse amministrative)*

I.

Il Comune di Ancarani (d'ora innanzi: il ricorrente) presenta ricorso entro i termini di legge avverso la decisione – permesso di costruire n. 351-676/2020-19 del 04.11.2021 rilasciata dall'Unità amministrativa Capodistria (d'ora innanzi: organo amministrativo) e notificata al ricorrente in data 04.11.2021. L'organo amministrativo ha concesso il permesso di costruire, oggetto del ricorso, con il quale ha autorizzato agli investitori Rok Cvetkov e Blaž Jasnič (d'ora innanzi: investitore) la ricostruzione di quattro case vacanza panoramiche sugli immobili ovvero terreni, part. n. 1075/6 e 1075/7, entrambi c.c. Oltra. Con la concessione del permesso di costruire, emissione della decisione di cui all'oggetto, sono state violate le disposizioni in materia di procedimento amministrativo e conseguentemente, la decisione si basa sullo stato di fatto erroneamente accertato. Oltre a quanto sopra, nella decisione impugnata è stato applicato erroneamente il diritto sostanziale, cioè la Legge sull'edilizia. Per tutti i motivi sopra esposti, la decisione – il permesso di costruire n. 351-676/2020-19 del 04.11.2021 rilasciato dall'Unità amministrativa di Capodistria – deve essere annullata.

Il ricorrente impugna quindi la decisione – permesso di costruire n. 351-676/2020-19 del 04.11.2021 rilasciato dall'unità amministrativa di Capodistria per i motivi indicati nel ricorso, ovvero per: erroneo accertamento dello stato di fatto, violazione delle forme sostanziali e di altra natura delle disposizioni del procedimento amministrativo e per errata applicazione del diritto sostanziale, come dedotto in maggiore dettaglio nel prosieguo.

II.**Violazione delle norme procedurali**

Il ricorrente evidenzia i motivi che giustificano la richiesta di annullamento del permesso di costruire impugnato a causa delle violazioni sostanziali e di altro tipo delle disposizioni del procedimento amministrativo.

1. Diritto del ricorrente a partecipare alla procedura

Il ricorrente è proprietario dell'immobile part. n. 1359 c.c. Oltra, direttamente confinante con l'immobile per il quale è stato concesso il permesso di costruire, oggetto del ricorso. Immobile particella n. 1075/6 c.c. Oltra, per la quale è stato concesso il permesso di costruire, oggetto del ricorso, nella parte a sud ovest confina direttamente con l'immobile 1359, c.c. Oltra.

Inoltre, entrambi gli immobili part. n. 1075/6 e 1075/7, c.c. Oltra, sui quali è stato concesso il permesso di costruire, oggetto del ricorso, si trovano sopra l'immobile 1358 c.c. Oltra, sul quale il ricorrente ha il diritto di superficie e sta sistemando il sentiero (di fruizione pubblica), che prosegue anche sull'immobile 1359 c.c. Oltra.

Nonostante il ricorrente sia proprietario dell'immobile e titolare del diritto di superficie sugli immobili che direttamente confinano con le particelle n. 1075/6 e 1075/7, c.c. Oltra per le quali è stato concesso il permesso di costruire, l'organo amministrativo non ha fornito informazioni riguardo il procedimento di cui in oggetto e relative alla concessione del permesso di costruire, non gli ha dato la possibilità di informarsi circa l'avvio del procedimento richiesto dall'investitore e, infine, ai sensi dell'articolo 37, comma 2, della Legge sull'edilizia, non gli è stato notificato di persona l'avviso di avvio del procedimento e non è stato invitato a parteciparvi. Allo stesso modo, nel procedimento, oggetto del ricorso, l'organo amministrativo ha ommesso l'indicazione di motivi ed argomentazioni ovvero non ha nemmeno preso posizione sul perché ritenga ovvero in base a cosa abbia concluso (accertato) che l'edificazione non abbia alcun impatto sugli immobili n. part. 1358 e 1359, entrambi c.c. Oltra, di proprietà del ricorrente sulle quali esercita il diritto di superficie.

Tuttavia, il ricorrente evidenzia, basandosi sulle motivazioni ai sensi delle quali è stato concesso il permesso di costruire, oggetto del ricorso, come la costruzione avrà senz'altro impatti su entrambe i terreni n. 1358 e 1359, c.c. Oltra, infatti nel permesso di costruire viene indicato che le acque meteoriche provenienti dagli edifici defluiranno in due bacini di infiltrazione e non nella rete fognaria. Ciò significa che l'acqua degli edifici, vista l'inclinazione degli immobili, part. c. 1075/6 e 1075/7, c.c. Oltra, rivolti a sud, ovvero verso gli immobili part. n.1359 e 1358, c.c. Oltra, defluiranno sull'immobile di proprietà e sul quale il ricorrente esercita il diritto di superficie. Il ricorrente aggiunge, inoltre, che sugli immobili, su cui esercita il diritto di proprietà ovvero di superficie si snoda un sentiero pubblico, che è sistemato con elementi in legno e, sempre sui due immobili in questione, si trova un sito di interesse naturale protetto di importanza nazionale, nello specifico il prato salato mediterraneo di San Nicolò, regolamentato ai sensi del Regolamento sulle Zone di Protezione Speciale (siti Natura 2000) (Gazzetta ufficiale della Repubblica di

Slovenia, n. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 - con ss. mm., 39/13 - decisione della CC 3/14, 21/16 e 47/18) in quanto zona di protezione speciale e rientrante nelle aree Natura 2000. Il sito di pregio naturale è gestito dal ricorrente (Comune di Ancarano) nell'ambito del Parco naturale Punta Grossa (Decreto sul Parco naturale Punta Grossa, Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 48/18) e in conformità con la Legge sulla conservazione della natura. Per la costruzione autorizzata con il permesso di costruire, oggetto del presente ricorso, è previsto il deflusso delle acque meteoriche dagli edifici nell'area del sito naturale protetto ovvero ZPS - Natura 2000, gestita dal ricorrente e sulla quale si trova un sentiero accessibile al pubblico (su pontoni di legno) di proprietà del ricorrente. L'organo amministrativo non ha nemmeno menzionato queste circostanze nella decisione impugnata e, apparentemente, non le ha nemmeno accertate, per tale motivo il ricorrente non è in grado di sapere su quale base l'organo amministrativo avrebbe concluso che il ricorrente, pur essendo il proprietario del terreno adiacente al terreno su cui è prevista la costruzione, non abbia diritto a partecipare al procedimento o che la costruzione non avrà alcun impatto sull'immobile e sulle infrastrutture di proprietà del predetto ricorrente.

Da quanto precede risulterebbe che l'organo amministrativo non abbia nemmeno verificato le circostanze fattuali essenziali che giustificerebbero la partecipazione del ricorrente al procedimento di concessione del permesso di costruire in questione, anche se la costruzione avrebbe un impatto sul bene immobile, proprietà del ricorrente, su cui vanta altri diritti reali, e che è direttamente adiacente all'immobile, sul quale è stata autorizzata la costruzione. L'organo amministrativo non ha informato il ricorrente del procedimento e nemmeno gli ha inviato la documentazione, privandolo così completamente della possibilità di esercitare i propri diritti nel procedimento e avanzare la richiesta di partecipare al procedimento. Il ricorrente è venuto a conoscenza delle circostanze connesse con il deflusso delle acque meteoriche e altre correlate solo dopo la notifica del permesso di costruire, oggetto di ricorso, ovvero dalla motivazione e dal dispositivo del predetto.

L'organo amministrativo, non avendo informato il ricorrente circa l'avvio del procedimento di rilascio del permesso di costruire in questione, ai sensi dell'art. 37, comma primo, e non avendolo invitato a partecipare mediante notifica di persona e non avendo indicato nella decisione impugnata i motivi per cui si ritiene che la costruzione progettata non avrebbe alcun impatto sulle proprietà contermini, non ha dato al ricorrente possibilità alcuna di fare dichiarazioni circa fatti e circostanze rilevanti per la decisione di cui sopra. In tal modo l'organo amministrativo con il rilascio della decisione impugnata, ha violato i principi fondamentali delle norme procedurali di cui all'articolo 237, comma secondo, punti 2 e 3, della Legge sul procedimento amministrativo generale (ZUP). Tuttavia, poiché la decisione non contiene alcuna disposizione o motivazione sul perché al ricorrente non è stata data la possibilità di partecipare al procedimento, non è possibile verificare la decisione dell'organo amministrativo in questione e per tale motivo è stato violato altresì l'articolo 237, comma secondo, punto 7 della Legge sul procedimento amministrativo, come anche il diritto costituzionale del ricorrente di proporre ricorso efficace. La decisione rilasciata da un organo amministrativo, priva di ragioni fondamentali che ne sostengono l'adozione, accertamento dello stato di fatto, valutazione degli elementi di prova adottati e disposizioni sostanziali su cui la decisione si basa è, inoltre, priva di caratteristiche o elementi normativi essenziali della decisione amministrativa, e non può infatti essere verificata a causa della carente motivazione (indicazione dei motivi che ne giustificano il rilascio) e per tale motivo viola, altresì, il diritto del ricorrente a presentare ricorso efficace. Poiché la decisione impugnata è quindi priva degli elementi giuridici essenziali prescritti dall'articolo 214 ZUP in combinato disposto con l'articolo 210, comma 3, della medesima legge e rappresenta violazione assoluta delle norme procedurali che non può essere verificata ai sensi dell'articolo 237, comma 2, punto 7 della ZUP (impossibilità di verifica), è stata commessa violazione materiale delle norme procedurali e per tale motivo la decisione deve essere annullata. Tale condotta viola anche il diritto costituzionale del ricorrente circa la pari tutela dei diritti ai sensi dell'articolo 22 della Costituzione e, in particolare, impedisce al ricorrente di esercitare il diritto costituzionale con la presentazione di ricorso (articolo 25) e, pertanto, viola in modo inammissibile il principio della fiducia nella legge e dunque conseguentemente nello stato di diritto (articolo 2 della Costituzione).

2. *Condizioni per l'avvio di rito abbreviato di accertamento ai sensi della Legge sull'edilizia (GZ)*

Come risulta dalla motivazione della decisione impugnata (motivazione a fine pagina 4), il permesso di costruire impugnato è stato rilasciato a seguito di rito abbreviato di accertamento, poiché l'organo amministrativo non ha eseguito la trattazione, non ha effettuato un sopralluogo, non ha verificato le affermazioni del ricorrente, non si è accertato direttamente e non ha stabilito lo stato di fatto attuando tutti i passaggi procedurali del procedimento amministrativo, ma ha stabilito lo stato di fatto del caso in oggetto sulla scorta di fatti e prove presentate dall'investitore (la parte) nella sua istanza. Va aggiunto che nel procedimento di concessione del permesso di costruire impugnato, il ricorrente (il comune), in qualità di autorità di competenza per il rilascio del parere (il comune è l'au-

torità che rilascia il parere ai sensi dell'articolo 31, comma 3, della Legge sull'edilizia), ha espresso parere negativo sulla conformità della costruzione progettata con gli atti esecutivi territoriali.

Ai sensi dell'articolo 49 della Legge sull'edilizia, per il rilascio di un permesso di costruire può essere effettuato rito abbreviato di accertamento nel caso l'investitore allegghi alla richiesta di concessione del predetto permesso anche:

- *pareri dai quali si evinca che la costruzione proposta è conforme alle norme, sulla scorta delle quali sono stati redatti i pareri, a meno che la costruzione proposta non si trovi nell'area del piano regolatore particolareggiato comunale al quale gli autori del parere, in quanto autorità di pianificazione territoriale, abbiano dato parere positivo, dichiarandovi la non necessità di ottenere pareri nell'ambito del procedimento di concessione del permesso di costruire;*
- *dichiarazioni scritte di cui all'articolo 36, comma 2, della legge in oggetto nelle quali le parti dichiarano di convenire con la costruzione progettata, facendo riferimento alla documentazione relativa all'acquisizione del permesso di costruire, allegata alla richiesta di concessione di cui sopra;*
- *ricevuta di pagamento ovvero altre pezze giustificative quale dimostrazione della regolarità del pagamento del contributo comunale da parte dell'investitore.*

In data 25.11.2020, il ricorrente, in conformità con le proprie competenze ed ai sensi dell'articolo 31 della Legge sull'edilizia, ha emesso parere negativo all'investitore circa la conformità della documentazione progettuale, per mezzo del documento n. 3510-28/2020-2, e quindi parere negativo circa la conformità della costruzione progettata con gli atti esecutivi territoriali in vigore. **Pertanto, l'investitore di fatto non ha potuto allegare alla propria richiesta parere favorevole del ricorrente in qualità di organo preposto al rilascio di pareri.**

Con decisione n. 35015-0001/2021-2 del 04.02.2021, il ricorrente ha respinto la richiesta dell'investitore di concessione del contributo comunale, poiché la costruzione progettata non era conforme agli atti esecutivi territoriali, e perciò non era possibile concedere alcun contributo comunale per detta edificazione. Ciò ancora non implica che l'investitore abbia corrisposto il pagamento del contributo comunale oppure abbia assolto in altro modo legale tale obbligo di fatto connesso con la corresponsione del predetto. Ed infatti l'investitore non avrebbe potuto produrre la ricevuta di pagamento *del contributo comunale ovvero dimostrare di aver* in altro modo legale assolto agli obblighi di investitore connessi con il pagamento del contributo comunale di cui sopra per il rilascio del permesso di costruire.

Il ricorrente è anche proprietario dell'immobile part. n. 1359 c.c. Oltra, direttamente confinante con l'immobile per il quale è stato concesso il permesso di costruire, oggetto del ricorso. L'immobile particella n. 1075/6 c.c. Oltra, per il quale è stato concesso il permesso di costruire oggetto del ricorso, nella parte a sud ovest confina direttamente con l'immobile 1359, c.c. Oltra. Pertanto, ai sensi dell'articolo 36, comma secondo della Legge sull'edilizia, il ricorrente sarebbe potuto essere il terzo interveniente e per il rilascio di decisioni con il rito abbreviato di accertamento, l'investitore avrebbe dovuto presentare dichiarazione scritta del ricorrente, quale terzo interveniente ex articolo 36, comma secondo, della Legge sull'edilizia, con la quale prestava consenso alla costruzione progettata, ma che l'investitore non ha presentato e non avrebbe potuto presentare, poiché il ricorrente non ha mai emesso tale dichiarazione.

Da quanto sopra si evince che la decisione impugnata è stata emessa sulla scorta di un rito abbreviato di accertamento, nonostante la mancata soddisfazione delle condizioni di cui all'articolo 49 della Legge sull'edilizia e, perciò anche la situazione fattuale è stata stabilita in modo errato, come il ricorrente spiegherà più dettagliatamente nel prosieguo. Per quanto riguarda la situazione fattuale, il ricorrente evidenzia solo brevemente in questo punto del ricorso che l'organo amministrativo, non avendo svolto accertamenti secondo procedimento ordinario ma con rito abbreviato, e sulla scorta di affermazioni e prove errate presentate dall'investitore, è giunto alla conclusione erronea che gli edifici oggetto di autorizzazione come da permesso di costruire impugnato, siano già esistenti ed edificati (ovvero che ne esistano le fondazioni).

3. *Pareri di tutte le parti competenti al rilascio di pareri*

Come già menzionato dal ricorrente entrambi gli immobili part. n. 1075/6 e 1075/7, c.c. Oltra, sui quali è stato concesso il permesso di costruire, oggetto del ricorso, si trovano sopra la parte meridionale di detti immobili e sono addirittura prospicienti nell'area del sito di interesse naturale protetto di importanza nazionale, nello specifico la palude salmastra costiera di San Nicolò, disciplinato ai sensi del Regolamento sulle Zone di Protezione Speciale (siti

Natura 2000) (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 - con ss. mm., 39/13 - decisione della CC 3/14, 21/16 e 47/18) in quanto zona di protezione speciale e rientrante nelle aree Natura 2000. Il ricorrente (Comune di Ancarano) è il gestore del sito naturale protetto.

Gli immobili sui quali è stata autorizzata la costruzione non solo si trovano sopra il sito naturale protetto, ma la parte meridionale si estende persino o rientra nell'area protetta. Ciononostante l'organo amministrativo non ha verificato eventuali impatti della costruzione progettata sulla zona in questione, ovvero nel permesso di costruire ha addirittura autorizzato il deflusso delle acque meteoriche degli edifici sulla parte meridionale delle proprietà in questione, e già questa stessa parte meridionale rientra nell'area protetta, ed i terreni in questione sono inclinati verso sud, perciò le acque meteoriche defluiranno nel sito naturale protetto. A tal proposito è necessario aggiungere che il sito naturale protetto è la palude salmastra costiera di San Nicola ovvero il così detto ecosistema delle zone umide ripariali di eccezionale valore ecologico e parte della rete Natura 2000, ed è anche l'unico prato salato mediterraneo in Slovenia e uno dei pochi sulla costa orientale dell'Adriatico. La misura di fondamentale importanza atta a proteggere il sito naturale, ossia la conservazione dell'ecosistema delle paludi salmastre, vieta l'afflusso o il deflusso di acque meteoriche o altre acque dolci nell'area, quindi la costruzione progettata non è conforme ai regimi di tutela del sito naturale in argomento.

A causa dell'ubicazione degli immobili, sopra e sul sito naturale protetto stesso, su cui è prevista la costruzione, l'investitore dovrebbe anche ottenere un parere positivo dell'Agenzia per la protezione della natura ed addirittura il nulla osta relativo ad interventi nell'ambiente naturale, in conformità con la Legge sulla conservazione della natura. Tuttavia, l'investitore non ha presentato ovvero non risulta dal permesso di costruire impugnato che, nella valutazione di ammissibilità del progetto, l'organo amministrativo abbia verificato il soddisfacimento della predetta condizione ovvero condizioni.

Il permesso di costruire impugnato è stato concesso senza le autorizzazioni di cui sopra ovvero pareri di chi di competenza nell'ambito della protezione della natura, e quindi non sono stati soddisfatti i requisiti procedurali per il rito abbreviato, né le condizioni giuridiche di concessione del permesso di costruire impugnato.

4. *Ammissibilità della richiesta*

Nei procedimenti amministrativi per il momento in cui viene avviato il procedimento di un dato caso (in particolare se il procedimento viene avviato su richiesta della parte) è di fondamentale importanza la data di presentazione della richiesta ovvero della domanda completa all'organo amministrativo di competenza. Nel caso dei permessi di costruire la completezza della domanda rappresenta anche l'elemento fondamentale nell'applicazione degli atti di pianificazione territoriale, infatti il ricorrente, in data 27 ottobre 2020 ha approvato la deliberazione sul Piano regolatore generale del Comune di Ancarano (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 161/2020) (d'ora innanzi: PRGC), entrato in vigore l'11 novembre 2020. Ai sensi dell'articolo 181 della deliberazione di cui sopra, „I procedimenti amministrativi avviati prima dell'entrata in vigore della presente deliberazione devono essere conclusi in conformità con le disposizioni della normativa in vigore o in uso al momento della presentazione della domanda completa di avvio del procedimento“. Dunque l'elemento della completezza dell'istanza è di fondamentale importanza anche per stabilire quale atto di pianificazione territoriale verrà applicato nel procedimento di rilascio di un permesso di costruire.

Nel caso specifico, nella decisione impugnata non è possibile accertare la data in cui la richiesta è risultata completa e perché l'organo abbia deciso sull'ammissibilità dell'intervento sulla scorta degli atti di pianificazione territoriale in vigore prima dell'entrata in vigore del PRGC (decidendo di fatto sulla scorta del Decreto sulle norme tecniche di attuazione nel Comune Città di Capodistria - PUP, che dall'entrata in vigore del PRGC in data 11.11.2009 non trova più applicazione), anche se la decisione impugnata è stata rilasciata quasi un anno dopo l'entrata in vigore del PRGC e la costruzione si trova nel territorio del ricorrente – Comune di Ancarano. Nell'introduzione e nel dispositivo della decisione non è in alcun modo specificato quando è stata presentata la richiesta ovvero quale richiesta (con indicazione della data precisa) di concessione del permesso di costruire abbia autorizzato l'organo amministrativo. Nella motivazione della decisione impugnata (primo paragrafo, pag. 4) viene indicato unicamente che in data 29.10.2020 gli investitori hanno presentato istanza di permesso di costruire per la ricostruzione, alla quale è stata allegata la documentazione di progetto, e, inoltre, che *“L'istanza e la documentazione progettuale sono state integrate nel corso del procedimento con ulteriori giustificativi e pareri”*. Dalla spiegazione non si evince in alcun modo la data in cui l'istanza sarebbe stata integrata, dunque difetta dell'elemento chiave – la data in cui l'istanza risulta essere presentata nella sua completezza, la quale di conseguenza giustifica l'applicazione del piano regolatore in questione. L'organo amministrativo ha deliberato sul caso in conformità con gli atti di pianificazione territoriale di fatto in vi-

gore prima del PRPC – cioè prima dell'11.11.2020 (l'organo ha deciso sulla scorta del Decreto sulle norme tecniche di attuazione nel Comune Città di Capodistria, non più applicabile sul territorio del ricorrente, Comune di Ancarano, dall'11.11.2020 ovvero dall'entrata in vigore del PRPC), ma tale procedimento si poteva applicare solo per istanze complete e pervenute prima di tale data. Nella sua decisione, l'organo amministrativo non precisa lo stato di fatto fondamentale sulla scorta del quale avrebbe deciso di applicare gli atti di pianificazione territoriale non più in vigore al momento del procedimento di cui in argomento.

Il ricorrente aggiunge che, ai sensi dell'articolo 35 della Legge sull'edilizia, l'istanza di permesso di costruire risulta completa solo quando vengono allegati i documenti di cui al predetto articolo, comma 2, punti 1 e 3, e cioè:

1. *documentazione necessaria al rilascio del permesso di costruire, contenente le informazioni come indicato nel regolamento di cui all'articolo 29, comma 8, della legge di cui sopra,*
2. *pareri delle autorità competenti, a meno che la costruzione progettata non si trovi nell'area di un piano regolatore, nel quale le autorità competenti abbiano dato parere positivo con precipua indicazione della non necessità di acquisizione dei pareri altrimenti necessari nel procedimento di rilascio del permesso di costruire,*
3. *oppure nel caso nel tavolare non fosse iscritto il diritto di proprietà o altro diritto reale sugli immobili a favore dell'investitore, su cui si dovrebbe procedere con la costruzione.*

Dalla decisione impugnata per il caso in questione non si evince la data della presentazione della domanda completa di tutti i documenti, né è possibile accertare un tanto dalla motivazione. Dalla motivazione si evince unicamente quando è stata presentata l'istanza, cioè in data 29.10.2020 e che alla predetta è stata allegata la documentazione progettuale e che l'istanza è stata successivamente integrata con giustificativi e pareri. Sulla scorta della motivazione si può quindi concludere che né i pareri né i giustificativi siano stati presentati con l'istanza, il che significa che, considerando le disposizioni dell'art. 35, comma 5, del permesso di costruire, l'istanza di permesso di costruire presentata il 29.10.2020 non fosse completa. Visto che l'istanza è stata presentata in data 29.10.2020, priva di idonei giustificativi e pareri, necessari per la completezza come indicato all'art. 25 della Legge sull'edilizia, è difficile credere che l'investitore abbia potuto integrare l'istanza in questione entro il 10.11.2020 (in data 11.11.2020 è entrato in vigore il PRPC e da tale data, nelle procedura di concessione dei permessi di costruire, non trovano più applicazione i vecchi atti di pianificazione territoriale). Considerando poi che il ricorrente quale autorità preposta al rilascio del parere, ha dato parere negativo sulla conformità della documentazione progettuale con gli atti territoriali e che l'investitore non ha presentato né pareri né il nulla osta relativo ad interventi nell'ambiente naturale (in quanto una parte degli immobili è ubicata nell'area protetta, avrebbe dovuto ottenerli), e l'istanza di cui al presente caso, ai sensi dell'articolo 35 della Legge sull'edilizia, non era e non può essere (neppure ora) completa. **Dalla motivazione della decisione impugnata nemmeno risulta chiaro sulla scorta di quali circostanze (giuridiche e fattuali) l'organo abbia considerato l'istanza completa, o da quale data si ritenesse fosse completa, e soprattutto perché abbia considerato l'istanza completa prima dell'entrata in vigore del PRPC (cioè dell'11.11.2020), e su quale base giuridica abbia deciso di applicare atti territoriali non più in vigore durante la procedura di valutazione dell'istanza.**

Alla luce di quanto sopra, nel rilascio del permesso di costruire l'organo amministrativo è incorso in violazione sostanziale delle norme procedurali, poiché nella parte della decisione, che si riferisce al presupposto procedurale per l'esame dell'istanza (completezza dell'istanza) e all'applicazione della relativa norma sostanziale (piano regolatore), non può essere presa in esame affatto, ed al ricorrente non viene quindi data la possibilità di presentare un ricorso efficace.

Giustificativi circa le motivazioni addotte al punto II del ricorso:

- *accesso alla decisione impugnata,*
- *accesso all'istanza del permesso di costruire e al fascicolo amministrativo,*
- *ortofoto degli immobili a dimostrazione che detto immobile particella n. 1359, c.c. Oltra confina con l'immobile 1075/6, c.c. Oltra.*
- *iscrizione al tavolare a dimostrazione del diritto di proprietà del ricorrente, (Comune di Ancarano), sull'immobile part. n. 1359 c.c. Oltra.*
- *iscrizione al tavolare a dimostrazione del diritto di superficie a favore del ricorrente, (Comune di Ancarano), sull'immobile part. n. 1358, c.c. Oltra.*
- *certificato di destinazione d'uso dell'immobile, dal quale risulta che detto immobile si trova nella ZPS - area Natura 2000.*

Come risulta dalle affermazioni di cui al punto II del ricorso, nel rilascio della decisione impugnata, l'organo amministrativo ha violato diverse disposizioni in materia di procedimento amministrativo, sia sostanziali relative alle

norme procedurali, sia di altra natura, per cui ai sensi delle predette pare sia necessario annullare il permesso di costruire n. 351-676/2020-19 del 04.11.2021, rilasciato dall'Unità amministrativa di Capodistria e rimandare il procedimento ad un'ulteriore valutazione all'unità amministrativa, concedendo in tal modo al ricorrente, quale terzo interveniente, la possibilità di partecipare al procedimento e svolgere il procedimento in argomento per mezzo di accertamento ordinario.

III.

Applicazione errata del diritto sostanziale

La decisione impugnata dovrebbe essere annullata viste tutte le irregolarità procedurali dell'organo amministrativo menzionate, ciononostante il ricorrente specifica, inoltre, che il permesso di costruire in questione dovrebbe essere annullato anche per l'errata applicazione della norma di diritto sostanziale nell'adozione della decisione. L'organo amministrativo, nel rilascio del permesso di costruire, ha applicato erroneamente le disposizioni della Legge sull'edilizia per quanto attiene l'ammissibilità della ricostruzione.

Il ricorrente nel prosieguo provvederà a specificare, inoltre, come nella decisione impugnata, l'organo amministrativo è incorso in un errore di valutazione dello stato effettivo, nello specifico nell'indicazione che le strutture, cui viene concessa la ricostruzione per mezzo del permesso di costruire, già esistessero sul territorio visto che *"risulterebbero conservati gli elementi strutturali, le fondazioni puntali (considerata la complessità dell'edificio)"* (primo paragrafo della motivazione della decisione impugnata, pag. 5). Da molti anni queste strutture non esistono più sul territorio. Tuttavia, nel 2018, l'investitore senza le necessarie autorizzazioni, ha provveduto a gettare le fondazioni di cemento (che prima non esistevano), ha eretto delle case mobili e, senza le necessarie autorizzazioni ha installato gli impianti collegando le case mobili alla rete pubblica (rete idrica, ecc.). L'ispettorato comunale ha dapprima avviato una procedura ispettiva per interventi non autorizzati nell'area, ma poiché gli interventi esulavano dalla competenza dell'ispettorato comunale, quest'ultimo ha rinviato la procedura all'ispettorato nazionale competente in materia di edilizia.

Il ricorrente provvederà ad ulteriori delucidazioni dettagliate in merito alla preesistenza delle strutture nel prosieguo. In tale circostanza il ricorrente sottolinea che dal permesso di costruire impugnato risulta che, sulla scorta delle dichiarazioni e della documentazione presentata dall'investitore, l'organo amministrativo ha autorizzato la ricostruzione degli edifici in quanto è stata constatata la presenza nell'area di *"fondazioni puntuali"* (primo paragrafo della motivazione della decisione impugnata, pag. 5) dell'edificio di cui l'organo amministrativo autorizza la ricostruzione. Ma anche in quest'ultimo caso, con la corretta applicazione delle disposizioni della Legge sull'edilizia l'organo amministrativo non potrebbe autorizzare la ricostruzione di bungalow che non esistono più ma di cui vi sono solo *fondazioni puntuali* - visto che in questo caso, non si tratta più di ricostruzione, poiché la struttura da ricostruire non esiste più.

Ai sensi dell'**articolo 3, comma primo, punto sei della Legge sull'edilizia**, la costruzione significa esecuzione di opere edili di altra natura connesse con la costruzione, che comprendono nuova costruzione, ricostruzione, manutenzione, opere di manutenzione di pubblica utilità, rimozione e modifica della destinazione d'uso. Inoltre, al punto 35 dello stesso articolo viene stabilito che la **ricostruzione** significa la **modifica delle caratteristiche tecniche di un edificio esistente**, per cui vengono parzialmente o completamente modificati gli elementi strutturali o le prestazioni o eseguiti altri eventuali miglioramenti, ma conservando almeno le fondazioni o i muri del basamento dell'edificio esistente; tali modifiche di norma però non aumentano le dimensioni dell'edificio, esse possono semmai essere ridotte; l'aumento delle dimensioni è ammesso solo nel caso nell'ambito della ricostruzione fosse necessario soddisfare i requisiti essenziali stabiliti dalle norme che regolamentano l'edificazione. Tuttavia, l'articolo 4, comma primo della Legge dell'edilizia stabilisce che per la ricostruzione di un edificio è necessario avere un permesso valido e denunciare l'inizio lavori in conformità con la legge. Dalla norma giuridica e dalla definizione delle opere di ricostruzione risulta dunque evidente che la ricostruzione stessa può essere autorizzata nel caso di esistenza fisica dell'edificio. La ricostruzione di un edificio esistente, tuttavia, rappresenta la modifica delle caratteristiche tecniche della struttura, fermo restando che le fondazioni e i muri di basamento vengano conservati.

Pertanto, se nel caso lo stato di fatto fosse quello indicato nella decisione impugnata, nello specifico presenza di fondazioni puntuali nell'area - ma non dell'intero edificio, l'organo amministrativo, in applicazione corretta delle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 1, punto 6, e dell'articolo 4, comma 1, punto 4, avrebbe potuto al massimo consentire la ricostruzione delle fondazioni puntuali - che rappresentano l'edificio esistente, ma non di tutta la restante struttura in quanto non esistente. Allo stesso modo, lo stato attuale, visto che l'investitore ha posizionato delle case mobili senza permessi di costruire, non può essere rilevante per determinare ciò che dovrebbe essere ricostruito. Nella determinazione dell'ammissibilità di una ricostruzione, l'organo amministrativo deve anche considerare l'eventuale

legalità (non abusività) dell'edificio da ricostruire (autorizzazione di permesso di costruire e certificato di agibilità). Anche il **Tribunale amministrativo della Repubblica di Slovenia nella sentenza n. I U 1616/2017-10 del 21.08.2018 afferma che "Il concetto di ricostruzione è indissolubilmente legato all'edificio esistente. Se detto edificio non esiste più, la ricostruzione non è più possibile"** e specifica, inoltre, **che anche "la struttura in legno esistente è, senza dubbio parte fondamentale dell'edificio, poiché se assente, allora non è più possibile parlare di un edificio pari a quelli in esame nella presente ipotesi?"**. A questo proposito, la giurisprudenza amministrativa è unanime circa il fatto che solo un edificio esistente può essere ricostruito, ovvero che l'intero edificio deve esistere nello spazio (non solo le fondazioni puntali), ad esempio il **Tribunale amministrativo della Repubblica di Slovenia nella sentenza I U 1335/2016-12 del 15.06.2017 specifica inoltre che "Anche la giurisprudenza del Tribunale amministrativo è unanime nel ritenere che la ricostruzione possa essere ragionevolmente effettuata solo su un edificio esistente, e si è quindi affidata in casi simili agli accertamenti per appurare se l'edificio in questione, senza gli elementi strutturali rimossi o sostituiti, possa ancora essere considerato tale."**

Ne consegue che, anche se fosse reale lo stato di fatto così come esposto dall'organo amministrativo nel provvedimento impugnato (presenza delle fondazioni puntali dell'edificio nell'area), in caso di applicazione corretta delle disposizioni in materia di Legge sull'edilizia (articolo 35, comma 1, punto 3), la ricostruzione dei bungalow che non esistono più sulle fondazioni puntali in argomento non sarebbe possibile, ovvero l'organo amministrativo potrebbe unicamente consentire la ricostruzione delle predette fondazioni puntali. Tuttavia, l'organo amministrativo dovrebbe anche appurare se l'edificio da ricostruire è legale (ha ottenuto tutte le autorizzazioni amministrative). Infine, con la decisione impugnata, l'organo ha autorizzato, nell'ambito della ricostruzione, costruzioni e miglioramenti di cui esso stesso nemmeno ha appurato la preesistenza nell'area, vale a dire la costruzione di parcheggi a nord degli immobili, la costruzione di bacini di infiltrazione e relative condutture, e sistemazione delle aree circostanti alle strutture. **Nel rilasciare il permesso di costruire impugnato, l'organo amministrativo ha applicato erroneamente il diritto sostanziale di cui all'art. 35, comma 1, numero 3, della Legge sull'edilizia e, contrariamente alla giurisprudenza consolidata, ha consentito la ricostruzione di edifici che non esistevano più nell'area nel momento in cui l'organo ha espresso la propria decisione (da ormai diversi anni) - le fondazioni dell'edificio non rappresentano l'intero edificio - e non ha appurato se per gli edifici (comprese eventuali parti esistenti) di cui ha consentito la ricostruzione fossero state rilasciate le autorizzazioni amministrative.**

Il ricorrente aggiunge che l'organo amministrativo ha, inoltre, applicato erroneamente il diritto sostanziale in base al quale ha valutato l'ammissibilità della costruzione dal punto di vista delle condizioni di assetto del territorio. L'organo amministrativo ha valutato l'ammissibilità degli interventi ai sensi del Decreto sulle norme tecniche di attuazione nel Comune Città di Capodistria - PUP, che non trova più applicazione sul territorio del ricorrente, Comune di Ancarano, dall'entrata in vigore del PRPC in data 11.11.2020. In questo modo l'organo amministrativo ha emesso una decisione sull'ammissibilità dell'intervento in data 4.11.2021, dunque quasi 1 anno dopo l'entrata in vigore del PRPC, motivando la propria decisione sulla scorta di atti di pianificazione territoriale di un altro comune (Comune di Capodistria), che non sono più applicabili sul territorio del ricorrente, Comune di Ancarano, dall'11.11.2020, anche se la costruzione si trova sul territorio del ricorrente. Adottando la decisione sulla scorta di atti di pianificazione territoriali non più applicabili al momento della decisione, l'organo amministrativo ha anche applicato erroneamente il diritto sostanziale.

IV.

stato di fatto erroneo

Nelle precedenti deduzioni il ricorrente ha già delucidato circa quali sono gli errori in punto di diritto commessi dall'organo amministrativo nella decisione impugnata. L'organo amministrativo con la decisione, oggetto del ricorso, ha autorizzato la ricostruzione di quattro case vacanza con la sistemazione delle zone circostanti sul terreno part. n. 1075/6 e 1075/7, entrambi c.c. Oltra. Nella motivazione ha affermato l'esistenza nell'area degli edifici o dei loro elementi puntali, specificando che nel 1995 detti edifici sono stati ristrutturati. L'organo amministrativo ha appurato detto stato di fatto sulla scorta delle dichiarazioni dell'investitore. L'organo ha erroneamente appurato lo stato di fatto, poiché gli edifici in questione, prima dell'intervento dell'investitore nel 2018 - per il quale non aveva alcuna autorizzazione - sui terreni in questione non esistevano e nemmeno esistevano gli elementi puntali. Ed un tanto è stato dichiarato dal ricorrente nel parere quando ha avviato il procedimento ispettivo nei confronti dell'investitore a causa di interventi abusivi. Se l'organo avesse svolto un accertamento completo, avrebbe potuto stabilire che, prima dell'intervento non autorizzato dell'investitore nel 2018, sui terreni in questione non vi erano né edifici né fondazioni.

- *Indicazioni, inviare all'indirizzo della parte convenuta.*

Gli investitori (i signori Cvetkov e Velov) sono proprietari dei terreni part. n. 1075/7, c.c. Oltra e n. 1075/7, entrambi c.c. Oltra, che si trovano sotto la Strada dell'Adriatico, nella fascia tra la strada ed il mare - fascia costiera. I due terreni sono stati creati con il frazionamento e la divisione del terreno c. 1075/1 c.c. Oltra, cui superficie ammontava a 6.667 m². L'immobile n. 1075/1 c.c. Oltra fino ad aprile 2018 era di proprietà della società Družba za upravljanje terjatev bank d.d. (la cosiddetta bad bank - una società controllata al 100% dalla Repubblica di Slovenia) (d'ora innanzi: DUTB), che lo ha venduto agli acquirenti Cvetkov (investitore), Velov (altro soggetto) e Jasnič (investitore). **Al momento della vendita o dell'acquisto da parte degli investitori**, per detto immobile erano state appurate le seguenti circostanze:

- destinazione d'uso stabilito ai sensi degli atti di pianificazione territoriale del Comune Città di Capodistria, in vigore prima del PRPC - destinazione d'uso terreni edificabili, e una destinazione d'uso dettagliata per la parte del 77,68% - aree di attività principale (appartenente all'area KC-10), e per la parte del 22,32% - aree per attività ricreative ed altre aree verdi (ora a destinazione d'uso delle superfici verdi) (appartenente all'area KZ-32),
- secondo il Piano a lungo termine di Capodistria ed il Piano sociale di Capodistria, per l'area sarebbe stato necessario adottare **un atto esecutivo territoriale (PIA) - senza il quale non sarebbe stato possibile procedere con nuove costruzioni**,
- una parte dell'immobile **rientra nel regime delle aree naturali protette** - vista la posizione prospiciente al sito naturale della palude salmastra San Nicolò - anche ai sensi del precedente atto di pianificazione territoriale non sarebbe stato possibile procedere con l'edificazione,
- **per il sito erano in vigore misure temporanee di salvaguardia**, che il ricorrente ha adottato all'inizio della redazione del PRPC, in conformità con le quali era vietato costruire nuovi edifici, demolire vecchi e sostituirli con nuovi (costruzione sostitutiva); installare strutture ausiliarie e temporanee; piantumare nuove colture permanenti - Ordinanza sulle misure temporanee di salvaguardia dell'assetto territoriale come da Deliberazione per l'avvio della redazione del Piano regolatore generale del Comune di Ancarano per le aree KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 e KS-3 (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 47/2016 e 63/2016),
- attuale **terreno agricolo ricoperto da infestanti**,
- **terreno non edificato**,
- **privo di strutture**,
- **privo di opere di urbanizzazione**.

Le succitate dichiarazioni sullo stato reale dell'immobile si basano sia sul certificato di destinazione d'uso sia sul contratto di vendita stipulato tra gli investitori, il signor Velov e il precedente proprietario, DUTB, nel corso della procedura di rilascio del permesso di costruire. Il fatto che nel 2018 la ricorrente abbia effettivamente acquistato un terreno non edificato, che su di esso non vi fossero edifici e che l'edificazione di nuovi edifici molto probabilmente resterà vietata è evidente, non da ultimo, dal contratto di compravendita concluso dagli investitori con il precedente proprietario (DUTB). **Dall'articolo 1 (punti 2, 3 e 4) del contratto di vendita si evince** che gli investitori e il venditore dell'immobile in argomento (DUTB) nel 2018 hanno **accertato che l'immobile "allo stato naturale è un terreno coperto di vegetazione"** e che **"dai registri dell'Amministrazione geodetica della Repubblica di Slovenia (GURS) risulta che sul terreno in questione ci siano edifici non residenziali, ma che non esistono in natura"** e che il terreno si trova in un'area protetta (sito Natura 2000) ed è soggetto a **misure temporanee del Comune di Ancarano per salvaguardare l'assetto territoriale futuro**. Inoltre, nell'articolo 2 del contratto viene indicato che l'acquirente (l'investitore) ha esaminato l'immobile con tutta la documentazione, i fatti rilevanti e che conosce dettagliatamente la situazione giuridica e fattuale dell'immobile.

L'immobile è privo di opere di urbanizzazione - non è allacciato alla rete fognaria o alla rete idrica. **Dopo l'acquisto dell'immobile, nel 2018, gli investitori, insieme al terzo acquirente, hanno iniziato a sistemare il terreno, estirpare e tagliare la vegetazione (area di disboscamento), installare case vacanza, cementare e consolidare il terreno, allacciare le case vacanza alla rete fognaria e idrica pubblica - il tutto senza alcuna autorizzazione o permesso e in violazione delle misure restrittive in vigore per l'area**. Il ricorrente (il Comune) ha quindi avviato le procedure necessarie presso l'ispettorato comunale, il quale ha però constatato che le opere realizzate (costruzione di edifici con relativo allacciamento alla rete) **erano di competenza dell'ispettorato nazionale dell'edilizia, cedendogli di fatto il caso**. I gestori delle reti fognaria ed idrica pubbliche, Marjetica Koper d.o.o. e Rižanski vodovod Koper (RVK), hanno anche verificato l'ammissibilità dell'allacciamento. **Marjetica Koper d.o.o., che gestisce la rete fognaria, ha accertato di non aver mai ricevuto richieste o autorizzazioni per l'allacciamento di detti immobili alla rete fognaria**. Inoltre, anche la RVK ha avviato un procedimento per stabilire l'ammissibilità dell'allacciamento, in quanto nel passato in

effetti sull'immobile vi era un allacciamento idrico, risalente al 1956, ma per un edificio che ormai da diversi decenni non c'è più, in più l'allacciamento stesso era ad uso agricolo. **La RVK, in conformità con le sue competenze, ha quindi anche disattivato l'utenza sull'immobile ed interrotto la fornitura dalla rete idrica.** Al momento dell'acquisto della proprietà da parte degli investitori nel 2018, sul terreno non vi erano vecchi edifici o installazioni da ristrutturare o ricostruire, come risulta evidente anche dallo stesso contratto di vendita, dalle ortofoto dell'area e dalle fotografie delle opere realizzate dall'investitore e dagli altri proprietari, scattate dall'ispettore comunale durante l'ispezione del sito nel 2018, quando l'investitore stava svolgendo opere non autorizzate. Conformemente a quanto sopra dunque nel 2018 gli investitori, **contravvenendo alla normativa ed alle disposizioni comunali, hanno edificato nuovi edifici sull'immobile, hanno collegato l'immobile alla rete fognaria e idrica di propria iniziativa (senza autorizzazioni), fatto questo per cui sono in corso procedimenti ispettivi presso gli ispettorati di competenza, ovvero i gestori del servizio pubblico hanno già provveduto a disattivare le utenze.** Così, fino al 2018, data d'acquisto dell'immobile da parte degli investitori e data in cui sono iniziate le opere abusive (interventi senza autorizzazioni- ed anche se nel 1995 fosse stata rilasciata qualche autorizzazione per gli interventi come indicato nella motivazione della decisione impugnata, senza meno ne sarebbe decorsa la validità entro il 2018), sull'immobile in questione non c'erano edifici - bungalow, né le loro fondazioni, come ammesso dagli investitori all'atto della firma del contratto di compravendita nel 2018 (constatazione congiunta).

Giustificativi:

- come indicato,
- certificato di destinazione d'uso,
- copia del contratto di vendita n. PP/50/2018/946 stipulato tra gli investitori Cvetkov, Velov e Jasnič in qualità di acquirenti e DUTB d.d. in qualità di venditore,
- ortofoto dell'area nel 2006, 2009-2011, 2012-2013, 2014-2015, 2015-2016 e 2017-2019, dalle quali risulta evidente l'assenza di edifici sui terreni almeno dal 2006 e l'assenza anche durante l'acquisto da parte degli investitori nel 2018,
- 2 fotografie a dimostrazione che durante gli interventi non autorizzati e delle opere edili eseguite dall'investitore nel 2018 sull'immobile non si trovava nessun edificio o fondazioni.

La ricorrente nel proprio parere ha indicato l'assenza di edifici nell'area (almeno dal 2006, data dalla quale la ricorrente dispone di prove fotografiche) e che quindi non è possibile ricostruirli, e l'organo amministrativo non ha fatto verifiche e non ha avviato opportuna istruttoria, ma ha provveduto a respingere il parere in base all'ipotetica autorizzazione di ristrutturazione rilasciata nel 1995. L'organo amministrativo per gli accertamenti dello stato di fatto, nello specifico dell'esistenza delle fondazioni si è quindi appellato alla dichiarazione dell'investitore e ad un presunto permesso del 1995, ma ha completamente ignorato ovvero non ha nemmeno preso posizione rispetto al fatto che almeno sino dal 2006, detti edifici non esistono più. Anche se nel 1995 fosse stata rilasciata una qualsiasi autorizzazione, questi edifici sono stati successivamente rimossi - non dall'investitore (essendo diventato proprietario solo nel 2018) ed in assenza di qualsiasi autorizzazione amministrativa valida, ed in ogni caso tali edifici non esistono più almeno dal 2006 - e quindi il permesso del 1995 (un documento risalente a più di 10 anni rispetto alla situazione del 2006, o di 20 anni rispetto alla situazione stabilita nel contratto di vendita del 2018) non può rappresentare un accertamento dello stato fatto nel 2020, cioè 25 anni dopo. L'organo amministrativo ha quindi respinto il documento ufficiale - il parere del ricorrente del 2020 - sulla scorta della propria valutazione relativa al documento del 1995 e della dichiarazione dell'investitore, senza nemmeno motivare la decisione assunta ovvero verificare ed accertare le prove. Tuttavia, poiché l'organo amministrativo non ha dato al ricorrente la possibilità di partecipare al procedimento come terzo interveniente, come già argomentato al punto II del presente ricorso, gli è stata di fatto negata la possibilità di presentare le prove che allega, invece, al presente ricorso.

Ai sensi di quanto sopra si evince che sugli immobili part. n. 1075/6 e 1075/7 entrambe c.c. Oltre almeno dal 2006 non vi erano più edifici e nemmeno le relative fondazioni e tanto meno bungalow come del resto avrebbe potuto accertare lo stesso organo amministrativo se avesse svolto tutto il procedimento istruttorio e avesse verificato anche i registri ufficiali, ortofoto, svolto ispezioni in loco e avesse preso in dovuta considerazione il parere del ricorrente in quanto autorità di competenza. Ma dette strutture non esistevano nemmeno quando nel 2018 gli investitori hanno acquistato l'immobile, come confermato dagli stessi investitori nel contratto di compravendita, ed infatti il prezzo di acquisto di tale immobile è stato fissato proprio in considerazione di quanto prima. Tuttavia, nel 2018, senza autorizzazioni e in violazione degli atti e delle misure di pianificazione territoriale, gli investitori hanno effettuato degli interventi - fondazioni con lastre di cemento, impianti, e installazione di case vacanza. Talché, se l'organo amministrativo avesse svolto il procedimento ordinario di rilascio del permesso di costruire ed avesse permesso al ricorrente di parteciparvi, sarebbe stato in grado di stabilire correttamente lo stato di fatto. Nel permesso di costruire impugnato, tuttavia, l'organo amministrativo ha erroneamente constatato che gli edifici - i bungalow o loro fondazioni - già esistevano nell'area e ne ha permesso la ricostruzione.

V.

Ricorso - riesame del procedimento - annullamento in conformità con il diritto di impugnazione

Alla luce di quanto sopra esposto, il ricorrente conclude che, nel rilasciare il permesso di costruire n. 351-676/2020-19 del 04.11.2021, vi sono state irregolarità procedurali materiali e di altro tipo, e che, di conseguenza, lo stato di fatto è stato appurato in modo errato e che, nel permesso di costruire impugnato, l'organo amministrativo ha applicato erroneamente le norme di diritto sostanziale. Per tale motivo il ricorrente chiede che il permesso di costruire n. 351-676/2020-19 del 04.11.2021 venga annullato e rinviato all'autorità di prima istanza per nuovo riesame.

In subordine, qualora il presente ricorso non venisse accolto, il ricorrente chiede il riesame del procedimento e che il procedimento di rilascio del permesso di costruzione in questione, tanto d'ufficio quanto in considerazione della presente istanza, venga riesaminato ai sensi dell'articolo 260, punti 1, 5 e 9, della ZUP, visto l'articolo 47, comma 2, della Legge sull'edilizia. I motivi esposti nella presente istanza (ricorso) motivano e provano la fondatezza per il riesame del procedimento.

Infine, la ricorrente chiede in via subordinata, nel caso in cui il ricorso non venisse accolto ovvero valutato ovvero il procedimento non venisse riesaminato, che l'autorità competente, nell'ambito delle proprie competenza di vigilanza, revochi il permesso di costruire n. 351-676/2020-19 del 04.11.2021 ai sensi dell'articolo 274, comma 1, punto 3, e dell'articolo 274, comma 2 della ZUP, poiché il permesso di costruire in questione è stato evidentemente rilasciato in contrasto con il parere del ricorrente in qualità di autorità competente e senza autorizzazione ovvero il parere dell'autorità competente in materia di tutela della natura (ai sensi della Legge sulla tutela della natura), e il diritto sostanziale (considerando la giurisprudenza amministrativa consolidata) è stato applicato in modo manifestamente errato. Le motivazioni e le prove fornite in questa istanza (ricorso) motivano e provano nella totalità la fondatezza dei motivi di annullamento in conformità con il diritto di impugnazione.



Comune di Ancarano
Il Sindaco
Gregor Strmčnik

Pošta Slovenije 12.11.2021

POVRATNICA - obvestilo o vročitvi/izplačilu/vpisu 0-20 CN 07
ADVICE of receipt/of delivery/of payment/of entry

REPUBLIKA SLOVENIJA Datum
UPRAVNA ENOTA KOPER
Piranska cesta 2
Nadavnik pošiljke
6000 Koper - Capodistria

Write post/Signature of the item

Priporočena pisma Registered Letter Vrednostna pisma Insured Letter Paket Parcel

Prednostno Priority

Številka **RG039138022SI** Znesek Amount

Poštna nakazila Postal money order Znesek Amount

Special services post/To be completed at the point of destination

Pošiljka je bila prebrana/The item mentioned above has been duly
prebrana/checked prebrana/checked Paid

Podpis in podpis*
16.11.2021
Name and signature*
Name of person/personal name
Name of the office of destination

A.R. Priority

Številka
15.11.21.18
KOPER-CAPODISTRIA
6104

Ime in priimek
OBČINA ANKARANO

Ulica in številka
Jadranska cesta 66

Maj in država
6280 Ancarano - Ancarano SVN Slovenija

0AAR00388

Javni poziv investitorjem iz leta 2009 / Invito pubblico ai potenziali investitori risalente al 2009

JAVNI POZIV!

INVESTITORJEM, NEPREMIČNINSKIM POSREDNIKOM, IZVAJALCEM GRADBENIH DEL TER MOREBITNIM KUPCEM!

Na podlagi soglasnih sklepov zbora krajanov Ankarana (Debeli Rtič, 16.05.2008), jasno izražene volje prebivalcev Ankarana o nasprotovanju prodaje zemljišč v Ankaranu ter nasprotovanju njihove pozidave, ter zbranih več kot 30% podpisov volilnih upravičencev za razpis referendumu o ustanovitvi samostojne Občine Ankaran in s tem možnosti organiziranja ter izvajanja drugačne lokalne samouprave in prostorske politike,

Pobuda za ustanovitev Občine Ankaran

javno poziva

vse investitorje, nepremičninske posrednike in izvajalce gradbenih del, kot tudi morebitne kupce »apartmajsko stanovanjih enot«, ki naj bi se gradile v Ankaranu, da se investiranje v omenjene projekte, katerim v Ankaranu odločno nasprotujemo, šteje za izredno tvegano investicijo.

Pobuda za ustanovitev Občine Ankaran

javno opozarja,

da bo nova občinska oblast Občine Ankaran izvajala prostorsko politiko v skladu z voljo prebivalcev Ankarana ter da projekti, ki so v nasprotju z voljo ljudi v Ankaranu nikoli ne bodo izvedeni.

V izogib velikim poslovnim izgubam ter tveganjem, pozivamo vse morebitne investitorje, da pravočasno odstopijo od poslovnih vložkov in morebitnih nameranih investicij v tiste nepremičninske posle na območju Ankarana, ki so v nasprotju z voljo Ankarancanov in v katere jih je vpletla obstoječa oblast Mestne občine Koper.

Morebitne zahtevke in povračila že izvedenih vlaganj je smotrno pravočasno nasloviti na ustrezne organe Mestne občine Koper, saj vlaganja v projekte »poslovnih priložnosti« proti volji prebivalcev Ankarana, ne bodo predmet delitvene bilance Mestne občine Koper in ne predmet pravnega nasledstva nove Občine Ankaran.

Investiranje v poslovno tvegan promet z zemljišči in njihova nerazumna pozidava se v Ankaranu preprosto ne izplača!

Ankaran, 01.03.2009

Pobuda za ustanovitev občine Ankaran

Zaključek - iz besedila Ob sprejemu občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran, 27. 10. 2020

Prostor je omejena naravna dobrina, s katero je treba ravnati izjemno skrbno in celovito. Je ogledalo družbe, saj vse naše ravnanje – ekonomsko, družbeno in individualno – pušča sledi v prostoru.

Urejenost prostora odseva kulturo, identiteto in stanje duha v družbi, našo preteklost in naše možnosti za prihodnost. V njem se odražata uspešnost gospodarskega in socialnega razvoja ter kakovost upravljanja potencialov neke skupnosti. **Odločanje o gradnji in rabi prostora je podrejeno spoštovanju pravil, ki zagotavljajo varstvo prostora kot ključnega vira za razvoj in prihodnost.**

Lokalna skupnost Ankarana s svojim sodobnim razvojnim načrtovanjem odgovorno prevzema **vlogo skrbnika prihodnjih prebivalcev in tudi narave, ki na tem občutljivem območju v preteklih desetletjih nikoli ni zmogla ali pa ni smela imeti poštenega zaščitnika.**

Prebivalci Ankarana smo to odgovornost lahko prevzeli le **kot skupnost, organizirana v obliki samostojne občine** z lastnimi organi odločanja in s predstavniki, ki jih izvolimo sami.

Z našim prostorskim načrtom in njegovo trajnostno naravnostjo dokazujemo, da Občina Ankaran nikoli ni bila in ni politični, marveč da je naravovarstveni in ohranitveni projekt.

Pri tem bomo dosledni tudi v prihodnje.

Conclusione - Aadozione del Piano regolatore comunale del Comune di Ancarano, 27 ottobre 2020

Lo spazio è un bene naturale limitato che deve essere gestito con estrema attenzione e in modo integrato. Rappresenta lo specchio della società, poiché tutte le nostre azioni - economiche, sociali e individuali - lasciano tracce nello spazio.

L'ordinamento dello spazio riflette la cultura, l'identità e lo stato d'animo nella società, il nostro passato e le nostre possibilità per il futuro. Riflette il successo dello sviluppo economico e sociale e la qualità della gestione del potenziale di una comunità. **Il processo decisionale sull'edificazione e l'uso dello spazio sono soggetti al rispetto delle regole che garantiscono la protezione dello spazio come fonte basilare per lo sviluppo e il futuro.**

Con la sua moderna pianificazione urbanistica, la comunità locale di Ancarano assume responsabilmente il **ruolo di custode dei futuri cittadini e anche della natura, che negli ultimi decenni quest'area sensibile non ha mai potuto o dovuto avere.**

Gli abitanti di Ancarano abbiamo potuto assumere questa responsabilità solo **come comunità, organizzata in forma di comune** autonomo con dei propri organi decisionali e rappresentanti eletti da noi stessi.

Con il nostro piano regolatore e il suo orientamento sostenibile, abbiamo dimostrato che il Comune di Ancarano non è mai stato un progetto politico, ma un progetto di conservazione della natura.

Saremo coerenti a riguardo anche in futuro.

Barbara Švagelj

OBČINSKI SVET
ODBOR ZA DRUŽBENE DEJAVNOSTI



Zvezdan Ražman

OBČINSKI SVET
ODBOR ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI



Zdenka Stevanović

OBČINSKI SVET
ODBOR ZA OKOLJE IN PROSTOR



Robert Zelenjak

OBČINSKI SVET
ODBOR ZA RAZVOJ IN INVESTICIJE



Davor Andrioli

OBČINSKI SVET
ODBOR ZA FINACE IN RAČUNOVODSTVO



Nina Derenda

OBČINSKI SVET
ODBOR ZA PRAVNE ZADEVE IN LOKALNO SAMOUPRAVO



Barbara Švagelj

PODŽUPANJA



mag. Martina Angelini

VICE-SINDACO



Iztok Mermolja

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE



