

РЕШЕНИЕ

№ 3633

гр. София, 28.06.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в публично заседание на 30.05.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **9489** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на В. Г. И. и И. Н. И. срещу заповед №ДК-10-ЮЗР-50 от 22.03.2011г. на началника на РДНСК-Югозападен район. С оспорената заповед административният орган е отхвърлил като недопустима подадената до него жалба от В. Г. И. и И. Н. И. срещу разрешение за строеж №163/13.05.2009г., издадено от главния архитект на район «В.» при Столична община на името на В. П. Г. и С. Х. за строеж: «Преустройство-смяна на предназначението на жилищна сграда в административна, ЗП – 149,38 кв.м., РЗП – 378,22 кв.м.» в урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-392, кв.198 по плана на [населено място], м.«П.-Б.», с административен адрес: [населено място], [улица].

Жалбоподателите молят за отмяна на заповедта като незаконосъобразна. Твърдят, че са собственици на УПИ XIII-392, на съседния УПИ XXIII-392 и на сградата в него. Твърдят, че сградите, изградени в двата имота, са сгради-близнаци. Считат, че сред заинтересованите лица по чл.149 от ЗУТ, тъй като са непосредствени съседи на сградата и освен това са собственици и съседи и на дворното място. Жалбоподателката В. И., която е и адвокат, вписан в С. адвокатска колегия, представява съпруга си И. И. пред съда. Претендират разноски.

Ответникът - началникът на РДНСК-Югозападен район, чрез

процесуалния си представител юрисконсулт С., оспорва жалбата. В представена писмена защита след устните състезания развива довод, че сградите не са в етажна собственост. Счита, че съществува съсобственост, но тя е само по отношение на имота, върху който са построени сградите, поради което не може да обоснове право на жалба срещу разрешението за строеж. Претендира разноски.

Главният архитект на Столична община не изразява становище по жалбата.

Заинтересованото лице С. Х. не изразява становище по жалбата.

Заинтересованото лице В. П. Г. чрез процесуалния си представител адв.З. оспорва жалбата. Навежда доводи, че сградите близнаци не са в режим на етажна собственост, поради което жалбоподателите не са заинтересовани лица по чл.38 от ЗУТ. Счита за прекомерно платеното възнаграждение на адв.И..

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателите представят нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписванията под акт №193 том LLLXVIII дело №40980 от 29.11.2004г., с който се легитимират като собственици на източната двуетажна жилищна сграда-близнак и ½ идеална част от дворното място, в което е построена сградата, представляващо УПИ XIII-392 кв.198 по плана на [населено място], м.“П.-Б.“, с административен адрес: [населено място], [улица].

С договор за доброволна делба от 21.09.2005г., вписан в Службата по вписванията под №77 том XXV под вх.рег.№47761/05, дворното място е разделено като от него са образувани два отделни имота, разпределени в два дяла както следва: дял 1-ви - УПИ XIII-392, в който се намира западната сграда – близнак, получен от съдебителя на жалбоподателите; дял 2-ри - УПИ XXIII-392, в който се намира източната сграда-близнак, получен от жалбоподателите.

В последствие, с нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписванията под акт №130 том XXIV дело №6269, вх.рег.№10450 от 01.03.2007г. жалбоподателите са закупили от съдебителя си и УПИ XIII-392, без построената в него сграда.

В кадастралната карта двата имота са нанесени като един поземлен имот с идентификатор 68134.1930.392. Жалбоподателите са вписани като собственици в кадастралния регистър.

Заинтересованите страни В. Г. и С. Х. не представят документ за собственост на западната сграда-близнак, но доколкото това обстоятелство не се оспорва от жалбоподателите, съдът го приема за установено.

С разрешение за строеж №163/13.05.2009г на заинтересованите лица Г. и Х. е разрешено да преустроят цялата жилищна сграда в административна. По делото няма данни разрешението за строеж да е съобщавано на жалбоподателите.

Представените по делото инвестиционен проект за строеж „Смяна на предназначението на първи етаж от съществуваща жилищна сграда в офиси“ и издаденото въз основа на него разрешение за строеж №304/07.08.2009г. от главния

архитект на район „В.“, както и удостоверение за въвеждане в експлоатация №1116/02.11.2009г., издадено от директора на дирекция „Контрол по строителството“ при СО, макар и за същата сграда, касаят различен по обхват строеж, поради което са неотнормими към настоящото дело.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните изводи:

Заповедта е издадена от компетентния административен орган по чл.216 от ЗУТ, в установената форма при спазване на административно-производствените правила, но в нарушение на материалния закон.

Съгласно чл.149 ал.2 т.2 от ЗУТ заинтересовани лица при издаване на разрешение за строеж в случаите на преустройство и промяна на предназначението на заварен строеж са лицата по чл.38 ал.3 и 4 и чл.39 ал.2 от ЗУТ.

Разпоредбата на чл.38 ал.3 от ЗУТ урежда преустройство и промяна на предназначението на жилищно помещение или на самостоятелно жилище в кабинет за здравни нужди, за офис или за ателие за индивидуална творческа дейност, свързани с достъп на външни лица в сграда, която е в режим на етажна собственост. Сградите-близнаци са две отделни сгради, долепени една до друга с обща съединителна стена и общ покрив. Те не са в режим на етажна собственост, тъй като при тях не съществуват най-характерните белези на етажната собственост – общи основи, общ вход и стълбище, плочи, трегери, общи носещи стени. При сградите-близнак покривът е съединен, но всяка част от покрива обслужва само съответната сграда. В случая тази разпоредба е неприложима.

Преустройството, за което е издадено разрешението за строеж, попада в хипотезата на чл.38 ал.4 от ЗУТ – промяна на предназначението за магазин или обслужващи дейности с осигуряване на самостоятелен вход извън входа и общите помещения на жилищните етажи. В случая наличието на самостоятелен вход на отделната сграда –близнак е една от предпоставките за разрешаване на преустройството. В тази хипотеза обаче се изисква изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседи на обекта, независимо, че тези жилища не са в режим на етажна собственост, а са в отделни сгради. От решаващо значение в случая е непосредствената близост, а не наличието или липсата на вещните права в етажната собственост. Жалбоподателите имат качество на непосредствен съсед и следователно имат право на жалба срещу разрешението за строеж.

Притежавайки само жилищна сграда-близнак, без право на собственост върху УПИ XIII-392, заинтересованите лица Г. и Х. имат ограничено вещно право по смисъла на чл. 64 от Закона за собствеността/ЗС/, по силата на което те могат да се ползват от земята само доколкото това е необходимо за използването на постройката според нейното предназначение. Ето защо при промяна на предназначението на постройката, предмет на ограниченото вещно право, следва да се зачете абсолютното право на собственост.

Съгласно разпоредбата на чл.39 ал.2 от ЗУТ при промяна на предназначението на част или на цяла сграда в жилищни, курортни или вилни зони, когато преустройството е свързано с масов достъп на външни лица и наднормено за зоната шумово и друго замърсяване, освен спазване на изискванията по чл. 38 е необходимо и изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици и носители

на ограничени вещни права в съседни поземлени имоти. С тази норма законодателят е защитил правата на собствениците на съседни имоти – на още по-голямо основание следва да се защитят правата на собствениците на имоти, в които трети лица имат право да държат и ползват постройка, в случаите когато искат да променят нейното предназначение.

Жалбоподателите безспорно са заинтересовани лица: 1/ по смисъла на чл.39 ал.2 от ЗУТ – веднъж като собственици на УПИ XIII-392, в който е изградена постройката на Г. и Х., втори път като собственици на съседния имот УПИ XXIII-392; 2/ по смисъла на чл.38 ал.4 от ЗУТ – като непосредствени съседи.

Като е отхвърлил жалбата като недопустима, административният орган е нарушил разпоредбата на чл.149 ал.2 т.2 от ЗУТ – отменително основание по чл.146 т.4 от АПК. Оспорената заповед е незаконосъобразна и следва да бъде отменена. Преписката следва да се върне на административния орган за разглеждане на жалбата срещу разрешението за строеж по същество.

При този изход на правния спор разноските са в тежест на ответника. Ответникът следва да възстанови на жалбоподателя И. от бюджета на ДНСК направените разноски в размер на 550 лв – възнаграждение за процесуален представител и държавна такса, и на жалбоподателката И. – разноски в размер на 10 лева за държавна такса. Ответникът не е поискал намаляване на възнаграждението за процесуален представител на жалбоподателя на основание чл.78 ал.5 от ГПК във връзка с чл.144 от АПК съобразно действителната фактическа и правна сложност на делото и съпругеските отношения между доверителя и процесуалния представител. При липса на искане по чл.78 ал.5 от ГПК съдът не следва да извършва преценка дали възнаграждението за адвокат е прекомерно. Възражението в тази връзка, направено от процесуалния представител на заинтересованите лица, е неотносимо, доколкото разноските не се поставят в тяхна тежест.

По изложените съображения и на основание чл.172 ал.2 и чл.143 ал.1 от АПК Административен съд София-град, Второ отделение, 38-ми състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед №ДК-10-ЮЗР-50 от 22.03.2011г. на началника на РДНСК-Югозападен район.

ВРЪЩА административната преписка на началника на РДНСК-Югозападен район за разглеждане на жалбата по същество при спазване на указанията по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Дирекция за национален строителен контрол да заплати на И. Н. И. от [населено място] сумата 550 /петстотин и петдесет/ лева,представляваща разноски по делото.

ОСЪЖДА Дирекция за национален строителен контрол да заплати на В. Г. И. от [населено място] сумата 10 /десет/ лева,представляваща разноски по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ:

