

РЕШЕНИЕ

№ 1485

гр. София, 28.02.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 10.12.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Весела Николова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **4021** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ преди изменението му с ДВ бр.25/19г.

Образувано е по жалба на [фирма] срещу Заповед №ДК-10- ЮЗР-17/08.03.2019г. на Началника на РДНСК- Югозападен район, с която е оставено в сила Разрешение за строеж № 128/19.11.2018г. на Главния архитект на район Л., Столична община.

В жалбата са въведени доводи за нищожност на оспорения акт и потвърдения от него акт /РС/, а при условията на евентуалност - за незаконосъобразност поради нарушени изисквания за компетентност и форма и допуснати съществени нарушения на императивните разпоредби на материалния и процесуалния закон и несъответствие с неговата цел, отменителни основания по чл. 146, т. 1-4 от АПК. Сочи се, че с преустройството на процесните тавани се засягат общите части на сградата, поради което е неприложима разпоредбата на чл.185, ал.1 т.2-4 от ЗУТ връзка с чл.38 ал.5 изр.1 от ЗУТ. Твърди се, че с преустройството са завзети общи части от сградата като към таваните се е приобщило преддверие – част от общата част на сградата, поради което е било изискуемо, но не е било искано съгласието на етажните собственици както за извършеното преустройство, така и за прехвърляне на етажна собственост. Оспорва се правото на собственост на заинтересованата Б. върху преддверието към двата тавана, с оглед което се счита, че РС е издадено в нарушение на относимите разпоредби на чл.185 ал.2 от ЗУТ, съгласно които за издаване на разрешение за строеж се изисква решение на общото събрание на собствениците на етажната собственост, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на

всички собственици - непосредствени съседи на обекта, а когато се завземат общи части - съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите. Такова съгласие не било искано и не било предоставяно, а ОС на собствениците на самостоятелните обекти за преустройството не било свиквано и провеждано. С тези аргументи се иска отмяна на заповедта, с която е оставено в сила РС като се претендира и прогласяване нищожността, евентуално отмяната на разрешението за строеж и за това, че с издаването му са били нарушени изискванията на чл.148 ал.4 от ЗУТ, т.к. не са били съобразени действащия подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-1330/19.10.2007 г. на Главния архитект на С., както и визата за проектиране от 09.11.2007 г., издадена от Главния архитект на СО район „Л.". Претендират се разноси за производството.

Ответникът Началник на РДНСК - Югозападен район чрез процесуалния си представител оспорва жалбата.

Заинтересованата страна Гл. архитект на СО, р-н "Л." не изразява становище по жалбата.

Заинтересованата страна И. Н. Б. чрез процесуалния си представител адв. А. от САК оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ като в с.з. и с писмени бележки сочи конкретни съображения за това. Претендира разноси.

Заинтересованата страна [фирма], ЕИК[ЕИК] като правопреемник на [фирма], чрез пълномощника си адв. Т. от САК, оспорва жалбата с подробни аргументи в писмена защита. Претендира разноси по списък.

Представителят на Софийска градска прокуратура не заявява становище по жалбата.

Административен съд София- град, след като съобрази доводите на страните и прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С Разрешение за строеж № 128/19.11.2018 г. Главният архитект на Район „Л." - Столична община е разрешил на И. Н. Б. да извърши „Преустройство на тавани № 1 и № 2 в жилище на кота +10,70 в блок № 6", находящ се в сграда/СОС с идентификатор 68134.905.1245.1, планоснимачен район Южна градска територия - 4-та част, УПИ III-1245, кв. 4ба, м. „В. - ВЕЦ С.", район „Л.", СО по плана на [населено място], административен адрес: [улица], на осн. чл.38, ал.5, чл.141 ал.6 т.2, чл.145 ал.1 и чл.148, ал.2 от ЗУТ.

Срещу издаденото разрешение за строеж е депозирана жалба вх. № С18-484-00-873/31.01.2019г. от управителя на [фирма] М. Г. Х..

Приемайки жалбата на [фирма] за процесуално допустима като подадена от заинтересовано лице по см. на чл.149 ал.2 т.3 ЗУТ и в законоустановения срок, ответникът началникът на РДНСК-ЮЗР я е разгледал по същество и с оспорената Заповед №ДК-10- ЮЗР-17/08.03.2019г. е отхвърлил жалбата и оставил в сила Разрешение за строеж № 128/19.11.2018г. на Главния архитект на район Л., Столична община.

В мотивите си ответникът е изложил, че при издаване на разрешението за строеж са спазени изискванията на чл.38, ал.5 от ЗУТ, съгласно която разпоредба не се изисква съгласие на собствениците в ЕС, т.к. се променя предназначението на обекти за нежилни нужди в жилища и не е допуснато наднормено шумово и друго замърсяване.

За да достигне до тези изводи, ответникът е изследвал всички събрани пред него доказателства. Преценил е наличие на процесуална легитимация на

жалбоподателя, т.к. видно от нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот №76, том I, рег. 3, \\$, дело №70 от 2010г., дружеството [фирма] с управител Х. е притежавало апартамент № 6.3.1, паркомясто Р 2-19, паркомясто Р 2-20 и паркомясто Р 2-21 в жилищната сграда блок № 6, находяща се сграда с идентификатор 68134.905.1245.1. планоснимачен район Южна градска територия - 4-та част, УПИ III-1245, кв. 46а, м. „В. - ВЕЦ - С.", район „Л." — СО, по плана на [населено място], административен адрес [улица]. Съобразил е и допустимост на обжалването и наличието на спазен срок, с оглед обстоятелството, че Разрешение за строеж № 128/19.11.2018г. е обявено със съобщение по §4 от ДР на ЗУТ до собствениците на имоти в сградата, а не до управителя на Етажната собственост на Блок № 6, находящ се в сграда с идентификатор, планоснимачен район Южна градска територия - 4-та част, УПИ III-1245, кв. 46а, м. „В. - ВЕЦ - С.", район „Л." - СО, по плана на [населено място], административен адрес [улица].

За да прецени по същество жалбата като неоснователна, ответникът е приел, че главният архитект е издал поисканото от Б. разрешение за строеж „Преустройство на таван № 1 и таван № 2 в жилище" находящи се в блок № 6, УПИ III-1245, кв. 46, [улица], район „Л." – СО, въз основа на доказателства, събрани по делото: Извадка от одобрения инвестиционен проект и ексекутив към същия за кота +10.70 за сградата административен адрес: [населено място], [улица], №22; Извлечение от част „Архитектура" на одобрения инвестиционен проект на сградата - [жилищен адрес] УПИ-III-1245, квартал 46а, местност „В. ВЕЦ С." по плана на [населено място], Район Я.-СО; Таблица за площоразпределение на обектите в същата жилищна сграда; Постановление за възлагане на недвижимо имущество/17.11.2016 г. на ЧСИ М. Б., вписано в книгите за вписване на АВ Имотен регистър том XXI, №65, вх.№9845, имотна партида 92524 и Постановление за поправка на постановление за възлагане на недвижим имот /09.08.2018 г. на ЧСИ М. Б., Служба по вписванията, регистър вх.№57712, акт 140, том СXXXI, дело 41366; Постановление за възлагане на недвижимо имущество /17.11.2016 г. на ЧСИ М. Б. и Постановление за поправка на постановление за възлагане на недвижим имот /09.08.2018 г., Служба по вписванията вх.рег.№57713, акт №179, том СXXXI, дело 41460/18; Нотариален акт за собственост на недвижим имот №163, том VII, рег.№14031, дело №1194/2018 г. на нотариус И. Н., НК №040, с район на действие СРС, вписан в Агенция по вписванията вх.рег.№66870/10.10.2018 г., Акт №116, том СLIII, дело №48283/10.10.2018 г.; Схеми на самостоятелни обекти в сграда, съответно с №15- 170775/26.02.2019 г., №15-170778/26.02.2019 г., №15-319923/22.05.2018 г.; Удостоверение №РЛЦ17-ФИ17-33-/1/10.08.2017 г., съгласно което таван №6.4.1. и таван №6.4.2., находящи се в бл.№6, УПИ III-1245, кв.46а, м."В. - ВЕЦ С.", Район „Л.", [населено място], [улица], №22, представляват самостоятелни обекти по смисъла на чл.202 ЗУТ.

При проверката на предоставените от районната администрация, инвестиционни проекти, ответникът приел, че извършеното преустройство се състои в обединяване на два съсобствени, самостоятелни обекта - таван № 1 и таван № 2 в едно жилище; обособяват се следните помещения - дневна с кухня и място за хранене, спалня и гардеробно, килер с двустранни шкафове, дневен кът за почивка; премахва се неносеща стена с врата за оформяне на преддверието; запазват се съществуващите вътрешни ВиК връзки и водомерни възли, вертикалните инсталационни шахти за без промяна; запазва се мястото на електро таблата, електромерите, водомери и

вертикални проводни. Съгласно инженерните проекти е било предвидено изпълнение на нова, допълваща електро-инсталация и свързване на кухненска мивка на общата стена с WC, при съществуваща затапена тръба; съществуващият отвор към ниската кула се запазва за осигуряване на достъп; не се променят фасадите и дограмата; не се засягат общи части на сградата. Главният архитект на Л. е съобразил и нотариален акт за собственост на недвижим имот №163, том VII, рег.№14031, дело №1194/2018 г. на нотариус И. Н., НК №040, с район на действие СРС, вписан в Агенция по вписванията вх.рег.№66870/10.10.2018 г., Акт №116, том СLIII, дело № 48283/10.10.2018г., от който е видно, че И. Н. Б. притежава таван № 6.4.1, състоящ се от дневна с кухненски бокс и сервизни помещения, заедно с припадащите се 47% ид.части от преддверие към таван № 6.4.1 и таван 6.4.2., който по КККР представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.905.1245.1. 3 в блок № 6, УПИ III-1245, кв. 46, [улица], район „Л.“ и таван 6.4.2., състоящ се от дневна с кухненски бокс и сервизни помещения, заедно с припадащите се 53% ид.ч. от преддверие към таван 6.4.1 и таван 6.4.2., който таван по КККР представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.905.1245.1.4 в блок № 6, УПИ III-1245, кв. 46, [улица], район „Л.“.

Видно от представените с писмо вх.№ 24231 от 02.08.2019г. заповеди на СО-НАГ - Заповед № РА50-395/14.06.2017г. и Заповед № РА50-367/09.05.2018г. /т.7.15/, главните архитекти на районите имат право да издават на основание чл. 148, ал.2 ЗУТ разрешения за строеж, съответно да отказват издаването им за строежите от четвърта, пета и шеста категория.

Пред настоящата съдебна инстанция са изслушани заключения на допуснати и изготвени СТЕ /основна, повторна и допълнителна/, които съдът кредитира като обективно и компетентно дадени, кореспондиращи на събрания по делото доказателствен материал, които съдът ще разгледа и коментира при извеждане на правните изводи.

С оглед установената фактическа обстановка, и след като взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания и извърши проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност по чл.146 АПК, съдът намира следното:

С оглед заявеното първоначално, но неподдържано впоследствие искане за проверка на процесното разрешение за строеж на самостоятелно основание и поради недопустимостта на прекия съдебен контрол за законосъобразност на посочения акт, предвид действащата към момента на издаването му норма на чл.216 от ЗУТ /преди отмяната му с ДВ бр.25/19г./, съдът приема, че предмет на жалбата е заповед №ДК-10-ЮЗР-17/08.03.2019г. на Началника на РДНСК- Югозападен район.

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежна страна в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ. Разгледана по същество, след проверка на административния акт, съгласно чл. 168, ал.1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, жалбата е неоснователна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган- Началника на РДНСК в рамките на предоставените му от закона- чл.216 ал.6 от ЗУТ правомощия. По силата на чл. 216, ал. 1 т.2 от ЗУТ /преди отмяната с ДВ бр.25/2019г./ не подлежат на пряк съдебен контрол разрешенията за строеж заедно със съгласуваните и одобрени инвестиционни проекти, когато такива се изискват. За тези административни актове законодателят е предвидил да се обжалват първо по административен ред пред специализиран орган - началника на регионалната

дирекция за национален строителен контрол. Ето защо оспорената Заповед е издадена от компетентен по смисъла на чл.216 ЗУТ административен орган, в предписаната форма. При издаване на административния акт не са допуснати нарушения на административно-производствените правила, които да бъдат определени като съществени и да мотивират неговата отмяна на това основание.

Заповедта е постановена и по допустима жалба срещу процесното разрешение за строеж. Съгласно приложимата норма на чл. 149, ал. 1 от ЗУТ за издаденото разрешение за строеж от главния архитект на общината /района/ или за отказа да се издаде такова разрешение се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на АПК. Кръгът на заинтересовани лица е определен в ал. 2 на чл. 149 от ЗУТ, както следва: 1. в случаите на нов строеж, пристрояване или надстрояване на заварен строеж - възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот, лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, а в случаите на строежи в квартали и имоти по чл. 22, ал. 1 - възложителят и собственикът на земята; 2. в случаите на преустройство и промяна на предназначението на заварен строеж - лицата по чл. 38, ал. 3 и ал. 4 и чл. 39, ал. 2; 3. в случаите по чл. 185, ал. 1 и ал. 2 - собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в етажната собственост. Потвърденото със заповедта на ответника РС е издадено от компетентен орган и притежава изискуемата от закона форма за действителност на акта. Не е налице твърдяната от жалбоподателя липса на компетентност като основание за нищожност на оспореното разрешение за строеж. Компетентността на главния архитект на района се установява от представените по делото с писмо вх.№ 24231 от 02.08.2019г. заповеди на СО-НАГ - № РА50-395/14.06.2017г. и № РА50-367/09.05.2018г., /в частност т.7.15 от втората/, с които се възлага/делегира/ съответна компетентност на главните архитекти на районите на Столична община, следователно доказва се наличието на материална и териториална компетентност на главния архитект на СО-Район „Л.“ да издаде оспореното разрешение за строеж, както и спазването на формата за действителност на акта. Издаденото Разрешение за строеж №128/19.11.2018 г. притежава всички реквизити на индивидуалния административен акт.

Неоснователни са оплакванията на жалбоподателя, че процесната заповед е била издадена при съществено нарушение на императивните разпоредби на материалния закон. Несъстоятелни са доводите на жалбоподателя, че за преустройството на тавани №б.4.1. и №б.4.2., представляващи самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 68134.905.1245.1, административен адрес: [населено място], район „Л.“, [улица], вх. „Е“ / видно от удостоверение за актуален административен адрес, представено и прието по делото като писмено доказателства/ е било необходимо съгласието на собствениците в етажната собственост. Оспорената относимост на приложената от ответника норма на чл.38, ал.5 ЗУТ и изисквания на чл.185, ал.1, т.2-4 ЗУТ не се споделя от настоящия съдебен състав. Неоснователни са твърденията на жалбоподателя, че с разрешеното с РС №128/19.11.2018 г. преустройство на таваните се завземали общи части на сградата и към таваните се приобщавало преддверие, което било обща част на сградата - етажна собственост. Съгласно разпоредбата на чл.38, ал.5 ЗУТ, при преустройство и промяна на предназначението на нежилищни помещения в жилищни такива не се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост, при условие че се спазват изискванията на чл. 185, ал. 1, т. 2 - 4 и не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване. Съгласно чл.185, ал.1, т.2-4 ЗУТ,

преустройството не изисква съгласието на собствениците в етажната собственост, когато не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им; не се изменят съществено общите части на сградата; се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос". В случая административният орган правилно и законосъобразно е приел, че са налице предпоставките за прилагане на чл.38, ал.5, във връзка с чл.185, ал.1, т.2-4 ЗУТ, тъй като: 1. таваните - предмет на преустройство и промяна на предназначението представляват самостоятелни обекти в построената сграда в бл.№6, УПИ III-1245, кв.46а, м."В. - ВЕЦ С.", Район „Л.", [населено място], [улица], вх. „Е" /„бл. 6" по строителни книжа/, 2. с преустройството се променя предназначението им от нежилищни в жилищни обекти, и 3. с това не се отнемат общи части на сградата, т.к. предверието към таваните представлява обща част, която обслужва именно тези тавани и е собственост на заинтересованата страна И. Б..

От заключенията както на първоначалната, така и на повторната допуснати съдебно-технически експертизи безпротиворечиво и еднозначно се установи, че т.н. „предверие" представлява обща част само за двете тавански помещения, а не обща част на сградата. Съгласно заключението на първоначалната съдебно-техническата експертиза, изготвена от в.л. А. С. - предверието към таван №б.4.1. и таван №б.4.2 от сграда с идентификатор 68134.905.1245.1 представлява по предназначение по смисъла на чл.38, ал.1 ЗС - обща част към таванските помещения на сградата. В заключението си по повторната съдебно-техническа експертиза в.л. Б. изчерпателно и аргументирано констатира, че „в одобрените инвестиционни проекти на 11.03.2008г., в част архитектура, кота +10,70, обекти обозначени като „Т6.4.1" и „Т6.4.2" са отделени от стълбищната клетка на сградата посредством предверие с врата към стълбището. В таблицата на чертежа са описани таванско помещение Т6.4.1, таванско помещение Т6.4.2, „обща части към таванските помещения" състоящи се от коридор и плосък покрив и „обща части", като застроената площ на етаж е 126,54кв. Предвиденото предверие към двете тавански помещения е отделено посредством врата от стълбищната клетка и обслужва само Т.6.4.1 и Т.6.4.2". Тези констатации на вещото лице Б. обуславя несъмнено извода, че соченото предверие е обособено както според строителните книжа / одобрени архитектурни проекти/, така и фактически, посредством врата, която го отделя от стълбищната клетка. Този извод опровергава доводите на жалбоподателя, че предверието е обща част на сградата „по предназначение", тъй като съгласно проектната документация, от една страна, и според представените актове за собственост, от друга, последното принадлежи към и обслужва само и единствено двете тавански помещения, преустроени в жилищни обекти, което е допустимо

от закона /чл. 38, ал.2 ЗУТ/.

По делото безспорно е установена собствеността на заинтересованата страна И. Б. върху процесните тавани и преддверието към тях, както правилно е възприел и ответникът в оспорената заповед. Представеният нотариален акт за собственост на недвижим имот №163, том VII, рег.№14031, издаден по нотариално дело №1194/2018 г. на нотариус И. Н., №040 на НК, с район на действие СРС, макар и констативен нотариален акт по чл. 587 ГПК, притежава обвързваща доказателствена сила за третите лица и за съда като установява принадлежността на правото на собственост на соченото в акта лице до доказване на противното с влязъл в сила съдебен акт. Следователно, за да е успешно оспорването на констативния акт за собственост, какъвто е настоящият, то следва да е проведено в самостоятелно исково производство пред общия/гражданския съд по предявен иск по реда на чл.537, ал.2 ГПК, а не в административното съдебно производство, включително и чрез инцидентен/косвен/ контрол за законосъобразност. При липсата на такова успешно проведено нарочно производство за оборване констатациите на нотариалния акт, в настоящото производство страните и съдът са обвързани с доказателствената сила, с която се ползва този нотариален акт по отношение констатираното от нотариуса право на собственост върху преддверието на двете тавански помещения.

На последно място, въпреки че намира въпроса за излизащ от предмета на спора, с оглед липсата на визириани в жалбата до ответника такива основания за отмяна на РС, неоснователно е и оплакването на жалбоподателя, че с разрешеното с РС преустройство и промяна на предназначението на таванските помещения се били променили градоустройствените параметри на сградата и императивните законови разпоредби и предвижданията на ПУП / надвишавала се разгънатата застроена площ на сградата, плътността на застрояването и коефициентът на интензивност на застрояване/. От заключението на повторната СТЕ с в.л. Б. категорично се установява, че извършеното е вътрешно преустройство, при което не се променя застроенят обем на сградата, не се променят застроените площи на отделните етажни нива и височини; показателите плътност на застрояване и интензивност на застрояване се определят с устройствените планове и са устройствени показатели, относими към допустимостта за изграждане на сгради и постройки в УПИ, включително и пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради; процесното разрешение за строеж е свързано с преустройство на съществуващи самостоятелни обекти в сградата, като не включва изграждане на нов обем /с пристрояване или надстрояване/ на сградата,

което да изисква доказване на допустимост, съобразно устройствените показатели на зоната, в която се намира строежът.

По изложените съображения, съдът приема, че процесната Заповед на началника на РДНСК- Югозападен район, е законосъобразен административен акт и като такъв не подлежи на отмяна. Жалбата като неоснователна, следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на спора, на жалбоподателя не следва да се присъждат разноски.

Заинтересованите страни И. Б. и [фирма] претендират разноски, поради което и с оглед изхода на спора следва да им се присъдят такива – на първата общо сумата в размер на 1090 лв., от които 840 лв. заплатено адвокатско възнаграждение и 250 лв., депозит за в.л., а на втория – сумата в размер на 720лв. /съгласно списъци на разноските/, с оглед доказателствата за заплатени такива и предвид фактическата и правна сложност на делото, въпреки възраженията на жалбоподателя за прекомерност.

Ръководен от изложените съображения, на основание чл.172, ал.2 от АПК, съдът

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], [населено място], с ЕИК[ЕИК], срещу Заповед № ДК-10- ЮЗР-17/08.03.2019г. на Началника на РДНСК- Югозападен район, с която е отхвърлена жалбата срещу и оставено в сила Разрешение за строеж № 128/19.11.2018г. на Главния архитект на район Л., Столична община.

ОСЪЖДА [фирма], [населено място], с ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя М. Б. Г. – Х., да заплати на И. Н. Б. от [населено място], [улица], разноски по делото в размер на 1090лв. /хиляда и деветдесет лева/, представляващи разноски по делото.

ОСЪЖДА [фирма], [населено място], с ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя М. Б. Г. – Х., да заплати на [фирма], разноски по делото в размер на 720 лв. /седемстотин и двадесет лева/.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: