

РЕШЕНИЕ

№ 3360

гр. София, 06.07.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав, в публично заседание на 21.06.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **2092** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 216, ал. 6 във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалбата на С. Р. Б. против заповед № ДК-10-Ю.-22/28.01.2011 г. на началника на Р.-Югозападен район, с която е оставено в сила Разрешение за строеж № 90/29.11.2010 г., издадено от главния архитект на район „Средец”, Столична община за „Преустройство и смяна на предназначението на партерен апартамент в офис” в съществуваща жилищна сграда с административен адрес: в Г. С., У. “С на името на А. С. К.. Излагат се доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед, поради нарушение на материалния закон. Твърди се, че допуснатото преустройство не е съобразено със санитарно-хигиенните изисквания, тъй като достъпът до кооперацията се осъществява през вътрешен двор и не е налице съгласие на всички непосредствени съседи, което е в нарушение на чл. 38, ал. 3 от ЗУТ. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът не изразява становище по жалбата.

Заинтересованата страна А. С. К., чрез пълномощника си изразява становище за недопустимост, алтернативно за неоснователност на

жалбата. Обосновава съображения, че жалбоподателя не е активно легитимирано лице по смисъла на чл. 149, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Соча наличието на изпълнение на изискванията на чл. 38, ал. 3, изр. първо от ЗУТ за преустройство на жилище в офис. Моли да бъде постановено решение, с което жалбата се остави без уважение и се потвърди оспорената заповед. Претендира присъждане на направените по делото разноски.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази законосъобразността на оспорения административен акт, намира жалбата за ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна - адресат на административен акт и участник в административното производство по неговото издаване, в рамките на законоустановения срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Неоснователни са доводите на пълномощника на заинтересованата страна за недопустимост на жалбата. Жалбоподателят е бил страна в производството пред Р.-Югозападен район и от това се определя активната му легитимация да обжалва издадената заповед, а не от нормата на чл. 149, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Административното производство е образувано по жалба В. № АГ-9400-289/4/13.12.2010 г. на С. Р. Б. против Разрешение за строеж № 90/29.11.2010 г., издадено от главния архитект на район „Средец“, Столична община за „Преустройство и смяна на предназначението на партерен апартамент в офис” в съществуваща жилищна сграда с административен адрес: в Г. С., У. “С. К.” № на името на А. С. К.. С оспорената заповед, началникът на Р.-Югозападен район се е произнесъл по жалбата на С. Р. Б., като е оставил в сила разрешението за строеж с мотив, че същото е издадено при спазване на изискванията на чл. 38, ал. 3 от ЗУТ.

По делото е изслушана съдебно-техническа експертиза, която дава заключение, че сградата, в която се намира имотът е „П-образна” и ситуирана с отворената си част към улицата, като достъпът до трите входа на сградата се осъществява посредством изградени пътеки по периферията на сградата от вътрешната страна на „П-то”, между които са изградени правоъгълни тревни площи. Достъпът до В. А, в който се намира апартамента, се осъществява по една от тези пътеки, която е с метална решетъчна врата по лицето на имота. При извършената съпоставка между заснемането преди преустройството и разпределението след смяната на предназначението вещото лице е установило, че няма промяна по отношение на местоположението и конфигурацията на помещенията, както

и на вътрешните преградни стени между тях. Единствена промяна е предвидена за предназначението на помещенията, като двете стаи и кухнята са с предвидено предназначение за кабинети, а дневната и коридорът са означени като приемна. С одобрения архитектурен проект не се предвиждат никакви изменения в конструктивните елементи нито на сградата, нито на общи части от нея. В съдебно заседание вещото лице е пояснило, че при извършеното преустройство са спазени санитарно-хигиенните изисквания, тъй като няма промяна на съществуващите санитарни помещения. Относно съседите на имота, вещото лице е отбелязало, че апартаментът се намира на първия етаж на една площадка с апартамент № 2, който е собственост на Съюза на тракийските дружества, над апартамент № 1 е апартамент № 3, а от другата страна е калканната стена на НАТФИЗ. Друг съсед на апартамент № 1 се явява апартамент № 12 от В. Б.

По делото са изслушани свидетелските показания на Н Г В-П, Н Д и П Т П-К, които са непротиворечиви относно обстоятелството, че достъпът до апартаментата се осъществява чрез алеите, изградени в двора на сградата, който има заключваща се врата към улицата. По свидетелските показания на Н Г В-П, собственик на А. № 8, редът във входа се спазва и се пази тишина, като проблем представлява единствено преминаването през двора. Относно местонахождението на апартамент № 1 показанията на свидетелите Н Д К и П Т П-К са непротиворечиви, че съседен на него е апартамент № 2 на Съюза на тракийските дружества, отгоре е апартамент № 3, а от другия вход Б, това е апартамент № 12.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящия съд прави следните правни изводи:

По силата на чл. 216, ал. 1 от ЗУТ не подлежат на пряк съдебен контрол издадените от главния архитект откази за съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти, когато не са съставна част от комплексния проект за инвестиционна инициатива, а също така разрешенията за строеж, заедно със съгласуваните и одобрени инвестиционни проекти. За тези административни актове законодателят е предвидил да се обжалват първо по административен ред пред специализиран орган - началникът на регионалната дирекция за национален строителен контрол. Съгласно чл. 149, ал. 3 от ЗУТ, разрешението за строеж заедно с одобрения инвестиционен проект или отказът за издаването му могат да бъдат обжалвани от заинтересуваните лица по законосъобразност пред началника на регионалната дирекция за национален строителен контрол в 14-дневен срок от съобщението за издаване на съответния акт. Кръгът на заинтересуваните лица е изчерпателно изброен в ал. 2 на същата правна

норма.

За да постанови оспорената в настоящото производство заповед, началникът на Р.-Югозападен район е приел, че жалбоподателят е заинтересовано лице по смисъла на чл. 149, ал. 2, т. 3 от ЗУТ. Този извод напълно се споделя и от съдебния състав. Разпоредбата на чл. 149, ал. 2, т. 3 от ЗУТ определя като заинтересовани страни да обжалват разрешение за строеж собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в етажната собственост. По делото не се спори, че С. Р. Б. е собственик на А. № 6 в сградата на Етажна собственост „Б”, находяща се на У. „С. К.” № 7, В. А / нотариален акт № 11, том XXVII, дело № 44094/1984 г./, което определя и качеството му на заинтересована страна по чл. 149, ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

При извършената служебна проверка на основанията по чл. 146 от АПК, настоящият съдебен състав намира, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган по смисъла на чл. 216, ал. 1 от ЗУТ в рамките на предоставените му от закона правомощия и при спазване на административно производствените правила. Същата е подробно мотивирана, доколкото в нея подробно са изложени както фактически така и правните основания за обективизираното в нея волеизявление на административния орган.

Разпоредбата на чл. 38, ал. 3 от ЗУТ, послужила като правно основание за издаване на обжалваното разрешение за строеж, очертава изискванията за материална законосъобразност на оспорената заповед на началника на Р.-Югозападен район, като я поставя в зависимост от кумулативната даденост на следните условия: преустройството и промяната на предназначението на жилищното помещение да е в кабинет за здравни нужди, за офис или за ателие за индивидуална творческа дейност, свързани с достъп на външни лица в сградата; преустройваното помещение да се намира на първия или на полуподземния етаж, да е налице изрично писмено нотариално заварено съгласие на всички собственици на жилища-непосредствени съседи и да са спазени санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания.

По делото не е спорно, че обектът на издаденото разрешение за строеж се намира на партерния етаж. Доколкото разрешението за строеж е издадено за „Преустройство и смяна на предназначението на партерен апартамент в офис” следва да се приеме наличието и на второто условие за приложимост на нормата на чл. 38, ал. 3 от ЗУТ.

Под жилища непосредствени съседи на обекта следва да се разбира тези жилищни обекти, които пряко граничат с обекта, за който е исканото преустройство. Съгласно нотариален акт № 126, том I, рег. № 2550, дело №

102/2004 г. А. С К. е собственик на апартамент № 1 на партерния етаж при съсед: стълбище на кооперацията, Вл. И, залата на ВИТИЗ и вътрешния двор на кооперацията. Вещото лице определя като съсед на апартамент № 1 във вход А: апартамент № 2 на вход А, апартамент № 3 на вход А, апартамент № 12 на вход Б и калканната стена на ВИТИЗ. Това изявление на вещото лице се подкрепя от изслушаните по делото свидетелски показания. За доказване на наличието на съгласие на собствениците на жилища-непосредствени съсед по делото са приети нотариално заверени декларации от: Н Д К в качеството му на секретар на Съюза на тракийските дружества, който съюз видно от нотариален акт № 9, том II дело № 194 от 1959 г. е собственик на апартамент № 2; И А А – собственик на апартамент № 3, съгласно нотариален акт № 87, том I-1, рег. № 2328, дело № 72/2003 г. и А И П – собственик на апартамент № 12, съгласно нотариален акт № 107, том I, рег. № 4466, дело № 94/2003 г. Липсва нотариално заверено съгласие на представляващия и управляващия НАТФИЗ, но същото не е и необходимо, доколкото границата между апартамент № 1 и сградата на НАТФИЗ представлява калканна стена. Още повече, че разпоредбата на чл. 38, ал. 3 от ЗУТ изисква съгласието на собствениците на жилища-непосредствени съсед, докато сградата на НАТФИЗ няма такъв статут - тя се ползва за образователни нужди и не представлява жилище.

Относно последното необходимо условие за законосъобразност на разрешението за строеж, издадено в хипотезата на чл. 38, ал. 3 от ЗУТ по делото е приложено становище от инж. Т П за спазване на противопожарните изисквания и становище от д-р Е Х за спазване на санитарно-хигиенните изисквания. Спазването на санитарно-хигиенните изисквания се потвърждава и от заключението от изслушаната по делото съдебно - техническа експертиза. Спазването на останалите технически изисквания се установява от одобрения инвестиционен проект и приложеното конструктивно становище, изготвени и подпечатани от лица с пълна проектанска правоспособност. Видно от същите, с преустройството не се засягат носещи конструктивни елементи и не се изменя категорията на сградата по степен на значимост. В този смисъл е и заключението от изслушаната по делото съдебно-техническа експертиза.

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав обосновава краен извод за материална законосъобразност на оспорената заповед на началника на Р.-Югозападен район.

Неотносими към производството по контрол за законосъобразност на издаденото разрешение за строеж са доводите изтъкнати от жалбоподателя, че влизането на външни лица ще наруши спокойствието на

живущите и реда в кооперацията, тъй като същото се осъществява през двора, който е обща собственост. Изискването за осигуряване на самостоятелен вход, извън общите части на сградата се отнася за хипотезата на ал. 4 на чл. 38 от ЗУТ, която е неприложима в настоящото производство, тъй като преустройството и смяната на предназначението, за които е издадено разрешението за строеж е за офис, условията за което са предмет на правна регламентация на ал. 3 на чл. 38 от ЗУТ.

Доколкото в производство по чл. 216 от ЗУТ се проверява единствено законосъобразността на заповедта на началника на Р., респ. законосъобразността на потвърденото разрешение за строеж, а не законността на извършеното преустройство и начина на ползване на обекта, ирелевантни за настоящото производство са доводите изтъкнати от жалбоподателя, че жилището се ползва за езиков център.

С оглед изхода на делото и своевременно заявеното от пълномощника на заинтересованата страна искане по чл. 143, ал. 3 от АПК жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати разноските по делото, направени от страната, за която административният акт е благоприятен.

Предвид изложеното и на основание чл. 173, ал. 2 от АПК Административен съд С.-град, Второ отделение, 33 състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на С. Р. Б. против заповед № ДК-10-Ю.-22/28.01.2011 г. на началника на Р.-Югозападен район, с която е оставено в сила Разрешение за строеж № 90/29.11.2010 г., издадено от главния архитект на район „Средец”, Столична община за „Преустройство и смяна на предназначението на партерен апартамент в офис” в съществуваща жилищна сграда с административен адрес: в Г, В. А на името на А. С. К.. . ОСЪЖДА С. Р. Б. с постоянен адрес: Г. С., У. да заплати на А. С. К. разноски по делото в размер на 480 /четиристотин и осемдесет/ лева, представляващи адвокатско възнаграждение.

Решението е окончателно.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: