

РЕШЕНИЕ

№ 603

гр. София, 06.02.2014 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 15.01.2014 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **8172** по описа за **2013** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл.215 и чл.216 ал.6 от Закона за устройства на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на А. С. С. от [населено място], Столична община, срещу Заповед №ДК-10-ЮЗР-99 от 03.07.2013г., издадена от началника на Регионална дирекция за национален строителен контрол- Югозападен район /РДНСК-ЮЗР/.

С оспорената заповед началникът на РДНСК-ЮЗР е отменил Разрешение за строеж №44 от 22.06.2012г., издадено от главния архитект на район „Изгрев“, Столична община на името на жалбоподателката, ведно с одобрения инвестиционен проект за строеж „Преустройство, смяна на предназначението и разделяне на апартамент Б-72, състоящ се от стая и дневна-ателие за творческа дейност в жилище и студио за красота“, находящи се в УПИ I – „за жилищно строителство и подземни гаражи“, кв.50, м.„Изток-юг“, район „Изгрев“ – СО, с административен адрес: [населено място], [улица], бл.309.

Жалбоподателката моли за отмяна на заповедта като незаконосъобразна. Счита, че решението за строеж е влязло в сила и административният орган се е произнесъл по недопустима жалба. Твърди, че още при предишния собственик е било извършено преустройство като предназначението на част от апартамента било сменено от жилищно помещение в ателие, което е имало самостоятелен вход откъм улицата. Не оспорва обстоятелството, че Е. П. е непосредствен съсед, но счита, че

нейното съгласие не е било необходимо и тя няма качество на заинтересована страна, тъй като процесното преустройство засяга само нежилищната част и попада в хипотезата на чл.38 ал.5 от ЗУТ. Претендира разноски по делото.

Ответникът - началникът на РДНСК-Югозападен район, оспорва жалбата по съображенията, изложени в административния акт. Претендира заплащане на юрисконсултско възнаграждение.

Главният архитект на район „Изгрев“ –СО не изразява становище по жалбата.

Заинтересованата Е. П. оспорва жалбата. Счита, че жалбата е допустима, тъй като разрешението за строеж не е било съобщено по надлежния ред. Твърди, че е непосредствени съсед на процесния апартамент и не е давала нотариално заверено писмено съгласие за смяна на предназначението. Претендира разноски.

Съдът, като взе предвид доводите на страните и след преценка на събраните по делото доказателства, приема:

Жалбата срещу заповедта на началника на РДНСК-ЮЗР е подадена в срока по чл.215 ал.4 от ЗУТ от лице с правен интерес срещу акт, който подлежи на оспорване, и е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

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

Жалбоподателката представя нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписванията под акт №40 том L. дело №19196/2009г., вх.рег.№30561 от 15.07.2009г., с който се легитимира като собственик на следния недвижим имот: апартамент №Б-72, находящ се в сутерена на блок №309, състоящ се от стая, дневна /ателие/, столова и сервизни помещения. Видно от описаните документи в нотариалния акт предишният собственик на апартамента - продавачът П. Г. П., го е придобил от Столична община чрез договор за продажба на държавен недвижим имот от 20.02.1996г.

По делото няма доказателства откога дневната в апартамента е преустроена и се използва като ателие. Няма доказателства за преустройството да е издавано разрешение за строеж. Няма доказателства етажните собственици и непосредствените съседи да са давали съгласие за преустройството.

Жалбоподателката представя инвестиционен проект – заснемане за обект „Възстановяване на изгубени строителни книжа за апартамент Б-72, дневна/ателие/ и сервизни помещения, находящи се в сутерена на [жилищен адрес] [улица], район „Изгрев” – [населено място]”. Проектът е одобрен от главния архитект на район „Изгрев” на 26.04.2012г. на основание чл.145 ал.5 от ЗУТ като преди това е бил разгледан от Районния експертен съвет по устройство на територията /РЕСУТ/ с решение по т.3 на протокол №4/25.04.2012г. – както се установява от записите и подписите на поставения щемпел. Видно от заснемането преустроената дневна в ателие представлява част от жилището като е свързана с другата стая с врата. Ателието има самостоятелен вход откъм улицата.

Разглежданото разрешение за строеж и одобрения инвестиционен проект, въз основа на който то е издадено, предвижда разделянето на апартамента на два самостоятелни обекта като са затвори вратата между дневната /ателие/ и другата

стая. Така дневната и сервизните помещения към нея се обособяват в самостоятелен обект, който се преустройва в салон за красота, състоящ се от: фризьорско място, помещение за масаж на тялото, помещение за козметик, помещение за ароматерапия и баня с тоалетна. Останалата част от апартамента се обособява като отделно жилище с по-малка площ.

Заинтересованата страна Е. П. представя нотариален акт за дарение на недвижим имот, вписан в Службата по вписванията под акт №45 том L., дело 15168, вх.рег.№2450 от 16.06.2009г., с който се легитимира като ползвател на апартамент 73, находящ се в непосредствено съседство на процесния апартамент.

Производството пред административния орган е започнало по жалба на заинтересованата страна. Административният орган е приел жалбата за допустима и е провел производство по нея.

Административният орган е отменил разрешението за строеж като е приел, че то е издадено в нарушение на чл.38 ал.4 от ЗУТ без да е налице съгласието на непосредствения съсед Е. П..

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 и в съответствие с материално-правните разпоредби на закона.

Съгласно чл.216 ал. 5 от ЗУТ компетентен да се произнесе по жалба срещу разрешение за строеж е началникът на Регионалната дирекция за национален строителен контрол.

Административният орган е установил правилно фактите и е направил правилни правни изводи.

Съгласно разпоредбата на чл.149 ал.1 от АПК разрешението за строеж се съобщава по реда на АПК. Разрешението за строеж е съобщено по реда на §4 ал.2 от ДР на ЗУТ чрез поставяне на съобщение на таблото в общинската администрация. Този ред е неприложим в случаите, когато законът предвижда изрично уведомяване по реда на АПК. Разрешението за строеж не е било съобщено на заинтересованата страна, поради което жалбата ѝ се счита подадена в срока по чл.149 ал.3 от ЗУТ. Като носител на ограничено вещно право на ползване на жилищен имот в непосредствено съседство с процесния, Е. П. има качеството на заинтересовано лице по смисъла на чл.149 ал.2 т.2 от ЗУТ и правен интерес да обжалва разрешението за строеж. Възраженията на жалбоподателката в обратния смисъл са неоснователни.

Безспорно първоначалното предназначение на дневната, като част от жилище, е било за задоволяване на жилищни нужди. От съществено значение за правилното разрешаване на правния спор е да се изясни извършено ли е преустройство на дневната в ателие. Липсата на доказателства за времето на извършване на преустройството налага да се изследват правните норми, действали в периода от придобиване на апартамента от предишния собственик до продажбата му на жалбоподателката – от 20.02.1996г. до 15.07.2009г.

Към момента на придобиване на апартамента от предишния собственик до влизане в сила на ЗУТ на 31.03.2001г. е действала разпоредбата на чл.56 от Закона за териториално и селищно устройство /З., отм./ за разрешаване на строежите. Съгласно чл.56 ал.5 от З. /отм./ когато промяната на предназначението е за лични нужди на собственика, не се изисква съгласие на останалите собственици. След влизане в сила

на ЗУТ промяната на предназначението на жилищно помещение в ателие за индивидуална творческа дейност се извършва при спазване на изискванията на чл.38 ал.3 от ЗУТ – когато помещенията се намират на първия или полуподземния етаж се изисква изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища –непосредствени съседи.

По делото няма доказателства, а няма и такива твърдения, за преустройството да е било издадено разрешение по чл.56 от З. или по чл.148 от ЗУТ. Одобреният проект – заснемане на фактическото положение не може да замести липсата на разрешение за строеж. На възстановяване подлежи само изгубен инвестиционен проект, който е послужил за издаване на разрешение за строеж. Съгласно чл.145 ал.5 от ЗУТ проектът-заснемане се одобрява от органа, компетентен да одобри инвестиционния проект, след представяне на разрешението за строеж или на други документи от издадените строителни книжа. Разпоредбата е императивна. Целта на закона е да се даде възможност чрез заснемането да се попълни комплектът от строителни книжа, но като се предотвратят случаите на одобряване на проекти на незаконни строежи. Ето защо, за да се възстанови изгубен одобрен инвестиционен проект, е необходимо наличието на начално писмено доказателство – представяне на разрешението за строеж или други документи от строителните книжа, които в настоящото производство липсват. В случая заснемането онагледява само съществуващото фактическо положение, независимо, че проектът е одобрен от главния архитект на район „Изгрев”. Обстоятелството, че проектът - заснемане е одобрен и от РЕСУТ, е без правно значение. Проектът – заснемане не може да замести разрешението за преустройство, когато то липсва.

Съдът приема за установено, че дневната фактически се е ползвала като ателие /видно от запис в нотариалния акт и от заснемането/, без обаче промяната на предназначението да е била разрешена по реда на З./отм./ или по реда ЗУТ.

Разпоредбата на чл.38 ал.5 от ЗУТ урежда случаите, в които помещения и обекти за нежилищни нужди променят предназначението си за други нежилищни нужди. В този случай не се изисква съгласието на останалите собственици в етажната собственост, освен ако не се допуска наднормено шумово и друг замърсяване. В приложното поле на чл.38 ал.5 от ЗУТ попадат два случая – 1/когато първоначалното предназначение на обект или част от обект е било за нежилищни нужди, и 2/когато предназначението на жилищно помещение или жилище е вече променено в помещение или обект за нежилищни нужди по надлежния ред при спазване на предпоставките на закона. Фактическото използване на дневната като ателие от предишния собственик не попада в хипотезата на чл.38 ал.5 от ЗУТ. Жалбоподателката не може да черпи права от това фактическо положение още повече, че в случая смяната на предназначението не е за задоволяване на лични нужди за творческа дейност както при предишния собственик, а за търговска дейност, свързана с достъп на външни лица.

Разделянето на апартамента на два самостоятелни обекта и смяната на предназначението на единия обект от жилищен в нежилищен – салон за красота, попада в приложното поле на чл.38 ал.4 от ЗУТ.

Разпоредбата на чл.38 ал.4 от ЗУТ урежда случаите, в които жилищно помещение или жилище се преустройва в нежилищно като сменя предназначението си за магазин или за други обслужващи дейности. Кумулативните предпоставки за смяната на предназначението са: 1/ жилището да е на първия етаж на жилищната

сграда; 2/ да може да се осигури самостоятелен вход извън входа и общите помещения на жилищните етажи; 3/да са спазени санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания; 4/ да е налице позитивно решение на общото събрание на етажните собственици; 5/да е дадено изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици – непосредствени съседи.

В случая не са налице последните две предпоставки. Издаденото разрешение за строеж и одобреният инвестиционен проект са незаконосъобразни и правилно са били отменени от началника на РДНСК-ЮЗР.

Жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

При този изход на правния спор разноските са в тежест на жалбоподателката.

На основание чл.143 ал.3 от АПК жалбоподателката следва да заплати на заинтересованата страна Е. П. сторените разноски за процесуално представителство в размер на 500 лева.

На основание чл.143 ал.4 от АПК жалбоподателката следва да заплати на ответника минималното възнаграждение за процесуален представител в размер на 150 лева, определено по реда на чл.36 от Закона за адвокатурата.

Така мотивиран и на основание чл.172 ал.2 от АПК и чл.215 ал.7 от ЗУТ Административен съд София-град, Второ отделение, 38-ми състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. С. С. от [населено място], Столична община, срещу Заповед №ДК-10-ЮЗР-99 от 03.07.2013г., издадена от началника на Регионална дирекция за национален строителен контрол- Югозападен район.

ОСЪЖДА А. С. С. от [населено място], Столична община, да заплати на Е. П. Т.-П. сумата 500/петстотин/ лева разноски по делото.

ОСЪЖДА А. С. С. от [населено място], Столична община, да заплати на Регионална дирекция за национален строителен контрол- Югозападен район възнаграждение за процесуален представител в размер на 150 /сто и петдесет/ лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ:

