

РЕШЕНИЕ

№ 5831

гр. София, 18.09.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 26 състав,
в публично заседание на 04.09.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Мирослава Керимова

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **6024** по описа за **2013** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следв. от АПК във връзка с чл. 215 от ЗУТ.

Образувано е по жалба на М. К. Ф. от [населено място] срещу заповед № ДК – 10 – ЮЗР – 39/25.02.2013г на началник РДНСК Югозападен район, с която се оставя в сила разрешение за строеж № 57/23.10.2012г на главен архитект на район П. – Столична община. Претендира се незаконосъобразност на оспорения акт поради допуснати съществени процесуални нарушения и противоречие с разпоредбите на материалния закон. Според жалбоподателя, посоченото разрешение за строеж е издадено на основание учредено през 1999г право на строеж в съответствие с действащия тогава З., чл. 56 ал.3 със съгласие на съсобствениците на УПИ IV 369, кв. 280, м. Суха река – Б. шосе – център, [улица]. Съсобствениците са дали своето съгласие за учредяване на право на строеж с декларация с нотариална заверка на подписите и по този начин са учредили право на строеж на В. Н. Ч., който на 20.12.2007г е прехвърлил правото на строеж с нотариален акт № 91, т. 269/2007г на Г. Г.. Жалбоподателят претендира незаконосъобразност на разрешението за строеж № 57/23.10.2012г, издадено на възложителя Г., като се твърди, че същото е издадено за реализиране на строеж в собствения ѝ недвижим имот при нарушение на чл. 148 ал.5 и чл. 183 ал.1 от ЗУТ, тъй като е издадено на основание право на строеж, учредено през 1999г от съсобствениците на посочения имот, което не е реализирано в законовия петгодишен срок и е погасено по давност.

В съдебно заседание, жалбоподателката се представлява от адв. Б., който поддържа

жалбата. На въпрос на съда, адв. Б. заявява, че не оспорва фактическите констатации относно годината на даване на съгласие, лицата, които са дали това съгласие, документите, въз основа на които е издадено разрешението за строеж. Спорът е от правна страна и касае погасяване по давност на така учреденото право на строеж. Претендира разноски по делото.

Ответникът по оспорването, началник РДНСК Югозападен район чрез юрк. О. оспорва жалбата. Твърди, че е налице нотариално заверена декларация, с която е дадено съгласие за строеж в съсобствен имот. Според ответника, административният орган няма правомощие да преценява давност на суперфиции.

Заинтересованата страна, главен архитект на район П., не се представлява в процеса.

Заинтересованата страна, Г. Н. Г. се представлява от адв. П., който оспорва жалбата като недопустима, евентуално – неоснователна. Твърди, че е недопустимо в административното производство да се поставя въпроса за погасяване на правото на строеж по давност, като същият спор може да се реши единствено в рамките на граждански исков процес. Оспорва се да е налице нарушение на цитираните от жалбоподателя правни норми. Представя писмени бележки, в които излага подробни съображения за законосъобразност на издаденото разрешение за строеж и заповедта на началник РДНСК ЮР, с която същото е оставено в сила.

СП, уведомена с писмо за производството по делото, не прави искане за конституиране като страна в производството по делото и не изпраща представител.

АССГ в настоящия съдебен състав, при извършена служебна проверка за допустимост на оспорването и като взе предвид възражение на заинтересованата страна Г., приема жалбата на М. К. Ф. от [населено място] срещу заповед № ДК – 10 – ЮЗР – 39/25.02.2013г на началник РДНСК Югозападен район, с която се оставя в сила разрешение за строеж № 57/23.10.2012г на главен архитект на район П. – Столична община, за допустима като подадена в срок, от активно процесуално легитимирана страна, срещу акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност пред настоящия съд и съдебен състав. Предмет на съдебен контрол за законосъобразност в настоящото производство е заповед № ДК – 10 – ЮЗР – 39/25.02.2013г на началник РДНСК Югозападен район, с която се оставя в сила разрешение за строеж № 57/23.10.2012г на главен архитект на район П. – Столична община. Заповедта е издадена на основание чл. 216 ал.6 от ЗУТ. Съгласно текста на същата правна норма, заповедта на началник РДНСК подлежи на съдебен контрол за законосъобразност пред АС по реда на чл. 215 от ЗУТ – в 14-дневен срок от съобщаването им. На л. 19 по делото върху писмо от ответника е направено отбелязване на ръка от жалбоподателката М. Ф., от което е видно, че същата е уведомена и е получила копие от оспорваната заповед на 21.05.2013г. Жалбата срещу заповедта е входирана в ДНСК на 04.06.2013г в преклузивния 14-дневен срок за обжалване. Жалбоподателката М. К. Ф. е собственик на % (една четвърт) идеална част от дворно място от УПИ IV-369, кв.280, местност "Суха река -Б. шосе – център" по плана на [населено място], заедно с приземен етаж от масивна двуетажна жилищна сграда близък. М. К. Ф. е заинтересовано лице по чл.149, ал.2, т.1 ЗУТ, с активна правна легитимация да оспорва издаденото Разрешение за строеж №57/23.10.2012г. от Главния архитект на Район „П.“ - Столична община, поради което и жалбата ѝ срещу заповедта на началник РДНСК ЮР се явява допустима. Съдът не споделя възражението на адв. П. за недопустимост на оспорването поради това, че възражението в жалбата касае спор, който не е подсъден на административните съдилища. Предмет на настоящото

производство е законосъобразността на заповедта на началник РДНСК ЮР с правно основание чл. 216 ал.6 от ЗУТ. Същата заповед е административен акт по чл. 214 от ЗУТ и съгласно чл. 216 ал.6 от ЗУТ подлежи на съдебен контрол за законосъобразност пред административните съдилища. А дали възражението за нейната незаконосъобразност, сочено в жалбата и касаещо погасено по давност учредено право на строеж, е основателно, е въпрос по съществуването на спора, който не касае допустимостта на жалбата.

Въз основа на представената административна преписка и като взе предвид становищата на страните по съществуването на спора, АССГ приема за установено следното от фактическа и правна страна:

В Регионален отдел Национален Строителен Контрол С. при Регионална Дирекция за национален строителен контрол - Югозападен район /РО Н. С. при РДНСК - ЮЗР/ е получено писмо вх.№С 12-1609-16-407/27.12.2012г. от Район „П.“ - СО, с приложено жалба вх.№9400-2085-[9]/07.11.2012г. в Район „П.“ - СО от М. К. Ф., с искане за отмяна на Разрешение за строеж №57/23.10.2012г. Разрешението за строеж - л. 52 по делото, е издадено на основание чл.148, чл.152, ал.1 от ЗУТ за: „Едноетажна надстройка над източната двуетажна част на жилищна сграда - близък и определяне на предназначението на едноетажно допълващо застрояване“, находящ се в УПИ IV-369, кв.280, местност "Суха река - Б. шосе - център" по плана на [населено място], с административен адрес: [улица], Район „П.“ - СО, с възложител Г. Н. Г..

При извършена служебна проверка за допустимост на жалбата, началник РДНСК- ЮР е приел жалбата на М. К. Ф. за допустима. АССГ извърши служебна проверка и приема изводите на ответника за допустимост на жалбата на Ф. срещу разрешението за строеж. На л. 33 по делото е представено копие от нотариален акт за дарение на недвижим имот № 178, дело № 27 860/1994г, видно от което Ф. е собственик на % (една четвърт) идеална част от дворно място, съставляващо УПИ IV-369, кв.280, местност "Суха река -Б. шосе - център" по плана на [населено място], заедно с приземен етаж от масивна двуетажна жилищна сграда близък. Същата е заинтересовано лице по чл.149, ал.2, т.1 ЗУТ, с активна правна легитимация да оспоря издаденото Разрешение за строеж №57/23.10.2012г. от главния архитект на Район „П.“ - Столична община. На л. 47 по делото е представено копие от известие за доставяне, видно от което Ф. е уведомена за издаденото разрешение за строеж на 01.11.2012г. На л. 46 по делото е представено копие от жалбата на Ф. до РДНСК, от което е видно, че същата е подадена на 07.11.2012г в рамките на преклузивния 14-дневен срок от уведомяването на заинтересованата страна за издаденото разрешение за строеж.

За установяване на фактическата обстановка, ответникът е изискал и събрал относими и допустими писмени доказателства: От Район „П.“ - Столична община, за строеж „Едноетажна надстройка над източната двуетажна част на жилищна сграда - близък и определяне на предназначението на едноетажно допълващо застрояване“, находящ се в УПИ IV-369, кв.280, местност "Суха река - Б. шосе - център" по плана на [населено място], с административен адрес: [улица], Район „П.“ - СО, са представени следните документи:

- нотариален акт №7, том X., рег. №30086, дело №2363 от 2007г. за недвижим имот „Апартамент на втори етаж от двуетажна жилищна сграда „близък“ - източна половина“, находящ се[жк], [улица], Район „П.“ - СО, със собственик Г. Н. Г. /л. 10 по делото/.

- виза за проучване и проектиране на: едноетажна надстройка над източна двуетажна част на жилищна сграда - близък и определяне предназначение на едноетажно допълващо застрояване за УПИ IV-369, кв.280, местност "Суха река -Б. шосе - център" по плана на [населено място] /л. 59 по делото/.

-заявление от Г. Н. Г. до главен архитект на район П.- Столична община, вх.№9400-2085-(6)/17.10.2012г за издаване на разрешение за строеж : „Едноетажна надстройка над източна жилищна сграда - близък и допълващо застрояване", находящ се в УПИ IV-369, кв.280, местност "Суха река - Б. шосе - център" по плана на [населено място], с административен адрес: [улица], Район „П." – СО /л. 61 по делото/.

-инвестиционен проект по част „Архитектура" за обект: „Заснемане на жилищна сграда близък и едноетажно допълващо застрояване" в УПИ IV-369, кв.280, местност "Суха река - Б. шосе - център" по плана на [населено място], с административен адрес: [улица], Район „П." - СО, допълващото застрояване изградено по Разрешение за строеж №82/19.08.1999г – представен в оригинал по делото.

-инвестиционни проекти по части: „Архитектура" одобрен на 09.10.2012г „Конструктивна" 09.10.2012г., „Електротехническа" 09.10.2012г., „ВиК" 09.10.2012г., „Енергийна ефективност", „П." 09.10.2012г., които са разгледани по реда на чл.142, ал.6, т.1 от ЗУТ на заседание на Районен Експертен Съвет по устройство на територията /РЕСУТ/ при Район „П." - Столична община и с решение в Протокол №8/06.06.2011г., т.2 са одобрени от районната администрация – представени в оригинал по делото.

За установяване на законосъобразността на издаденото разрешение за строеж, ответникът е направил анализ на одобрения на 09.10.2012г. инвестиционен проект, който предвижда на кота +5,50 да се разположат - преддверие, три спалня, дневна с кухня и трапезария, баня с тоалетна; на кота +8,30 - четири тавански помещения, баня с тоалетна, тераса; на кота +10,70 -подпокривно пространство и открита тераса. Приел е, че смяната предназначение на едноетажно допълващо застрояване към източен „близък", изградено по разрешение за строеж №82/19.08.1999г. с възложители В. Н. Ч. и М. К. Ф., предвижда смяна от лекарски кабинет в офис.

Разрешението за строеж №57/23.10.2012г. е съобщено на съсобствениците на имота с писмо изх.№9400-2085-[8]/30.10.2012г. на Район „П." - СО.

Основното възражение в жалбата касае даденото съгласие на съсобствениците на земята, като от страна на жалбоподателката не се оспорват фактите, нито представените документи пред главния архитект на район П..

Административният орган е установил, че с нотариален акт №15, том X., рег.№72095, дело №2371/2007г. за продажба на право на строеж за недвижим имот УПИ IV-369, кв.280, местност "Суха река -Б. шосе - център" по плана на [населено място] – л. 8 по делото, В. Н. Ч. продава на Г. Н. Г. правото на строеж за трети жилищен етаж над източна половина на двуетажна жилищна сграда „близък", заедно с тавански етаж и лекарски кабинет. С Декларация нотариално заверена от 10.02.1999г. – л. 7 по делото, Д. Г. Й., Й. Г. Й., Ц. Й. Войнишка и М. К. Ф. дават съгласието си на В. Н. Ч. да построи самостоятелен жилищен имот в съсобственото им дворно място УПИ IV-369, кв.280, местност "Суха река - Б. шосе - център" по плана на [населено място].

Предвид така установеното, АССГ прави следните изводи от правна страна:

Оспорваната заповед на началник РДНСК ЮР е валиден административен акт, издаден от компетентен орган на основание чл. 216 ал.6 от ЗУТ. Заповедта е във

валидна писмена форма, изведена през деловодната система на администрацията при органа – издател с № и дата, подписата от органа. Същата от външна страна съдържа фактически и правни основания за издаването ѝ.

При извършена проверка за издаване на оспорваната заповед при спазване на разпоредбите на материалния и процесуалния закон, съдът приема, че същата е законосъобразна. Ответникът е постановил оспорвания акт след установяване на фактическата обстановка по спора въз основа на представена от главния архитект на района административна преписка. Изписаната правна квалификация на заповедта съответства на установената фактическа обстановка.

По отношение на спора между страните, касаещ погасеното право на строеж по давност, АССГ в настоящия съдебен състав излага следните изводи от правна страна: Съгласно разпоредбата на чл. 183 ал.1 от ЗУТ, в съсобствен урегулиран поземлен имот може да се извърши нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици въз основа на договор в нотариална форма с останалите собственици. Същата разпоредба се визира от жалбоподателя като нарушена. В случая, съсобствениците на парцела Д. Й., Й. Й., Ц. Войнишка и М. Ф. с нотариално заверена декларация от 10.02.1999г са дали съгласие съсобственика им В. Ч. да построи самостоятелен жилищен имот в съсобственото им дворно място. Съгласието е дадено към 1999г и отговаря на изискванията на текста на чл. 56 ал.3 от действащия тогава З. /отм/. През 2007г съсобственикът Ч. продава правото на строеж за трети жилищен етаж и пр. съгласно нотариален акт № 15 – л. 8 по делото на Г. Г.. Административният съд няма компетентност да установява валидност на сделката с оглед спазване на разпоредбите на чл. 33 от ЗС. Съгласно чл. 182 ал.1 от ЗУТ, строежи в чужд урегулиран поземлен имот имат право да извършват лицата, в полза на които е учредено право на строеж или право на надстрояване или пристрояване на заварена сграда, както и строежи под повърхността на земята. В случая право на строеж е учредено на Ч., който е продал същото на Г.. Правото на строеж е ограничено вещно право, което може да бъде предмет на разпоредителна сделка. Г. се легитимира като носител на това вещно право и въз основа на така представения нотариален акт и нотариално заверена декларация от съсобствениците на имота; същият подава заявление за издаване на разрешение за строеж, каквото разрешение се явява оспорваното такова № 57/23.10.2012г. Съгласно разпоредбата на чл. 161 от ЗУТ, възложител е собственикът на имота; лицето на което е учредено право на строеж в чужд имот и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон. Г. е носител на ограничено вещно право на строеж по силата на представен нотариален акт , поради което е и активно процесуално легитимиран да иска издаване на разрешение за строеж . Нито административният орган /главен архитект; началник РДНСК ЮР/, нито административният съд имат компетентност да разсъждават върху въпроси с гражданскоправен характер - дали е погасено по давност правото на строеж съгласно чл. 67 от ЗС. В административното производство са относими само регламентите за погасяване на разрешението за строеж съгласно чл. 153 ал.2 от ЗУТ. Г. безспорно е възложител на строежа по чл. 161 ал.1 от ЗУТ и лице с ограничено вещно право на строеж в чужд имот. Единствено общият съд има компетентност да установи валидност на продажбата на правото на строеж върху чужд имот с оглед погасяване на същото по давност съгласно чл. 67 от ЗС. /В тази насока е и решение № 4965 по адм.д. № 13316/2008г на ВАС, съгласно което „съдът /Административният съд/ не може да разсъждава върху въпроси с гражданскоправна характеристика – дали

е погасено по давност правото на строеж съгласно чл. 67 от ЗС"/. Същото би могло да бъде предмет на установителен иск по ГПК във вр. с чл. 67 от ЗС. По отношение на претендираното приложение на чл. 148 ал.5 от ЗУТ следва да се има предвид, че Г. не е носител на право на строеж в чужд имот по силата на специален закон, а по силата на прехвърлителна сделка. Административният съд обаче няма правомощие да се произнесе по отношение на валидността на същата, тъй като е в компетентността на общия съд.

Предвид гореизложеното, АССГ в настоящия съдебен състав приема, че оспорвания акт е валиден и законосъобразен, постановен в съответствие с целта на закона и жалбата срещу него следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

Предвид изхода на делото, на заинтересованата страна следва да се присъдят разноси по делото в размер на 600лв заплатено адвокатско възнаграждение.

Воден от горното и на основание чл. 172 ал.2 от АПК АССГ

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалба на М. К. Ф. от [населено място] срещу заповед № ДК – 10 – ЮЗР – 39/25.02.2013г на началник РДНСК Югозападен район, с която се оставя в сила разрешение за строеж № 57/23.10.2012г на главен архитект на район П. – Столична община.

ОСЪЖДА М. К. Ф. от [населено място] ДА ЗАПЛАТИ НА Г. Н. Г. разноси по делото в размер на 600лв.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните по делото за сведение.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: