

РЕШЕНИЕ

№ 3569

гр. София, 26.06.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав, в
публично заседание на 29.05.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **9792** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.216, ал.6 вр. чл.215 ЗУТ.

Образувано е по жалби на М. Т. Т., В. Д. С., В. Н. К., Б. Д. П. срещу Заповед № ДК-10-ЮЗР-158/14.10.2011г. на Началника на РДНСК – Югозападен район, с която на основание чл. 216, ал. 2 вр. чл. 156, ал.1 ЗУТ е оставено в сила разрешение за строеж № 139/03.12.2009г., издадено от главния архитект на район „О.". Изтъква се, че изградената стълбищна площадка засяга фасадата на сградата. Завзети са общи части, а собствениците не са дали съгласие с нотариална заверка на подписите. Твърди се, че се заобикаля разпоредбата на чл. 90 от Наредба 7/2003г. При издаване на разрешението за строеж са били представени документи с невярно съдържание.

Ответникът – Началник на РДНСК Югозападен район оспорва жалбата. Изтъква, че процесното разрешение не предвижда съществено изменение на общи части, поради което чл. 185 ЗУТ не намира приложение.

Заинтересованите страни К. Г. Т., Т. И. Т., П. Б. П., С. М. Г., Ю. Ю. М., П. М. Г., М. М. Р., Н. П. П., К. Х. Кафеджийски, И. Д. С., Й. А. М., А. Н. Ч., Ц. Д. М. не вземат становище.

Заинтересуваната страна Р. А. Н. оспорва жалбата. Счита същата за недопустима. Твърди, че разрешението за строеж е влязло в сила. Изтъква, че стълбищната клетка не изменя съществено общите части на сградата.

Заинтересуваната страна - Главният архитект на район „О." не взема становище по жалбата.

Заинтересуваните страни Е. Ц. Л., Е. Б. А., Д. П. Н. оспорват жалбата.

Съдът като взе предвид доводите на страните и въз основа на събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

На 03.12.2009г. от Главния архитект на Столична община – район „О.“ е издадено оспореното разрешение за строеж за стълбищна площадка към апартамент № 3, [улица], УПИ VIII-286, кв. 148. Титулярът по разрешението за строеж – Р. А. Н. се е легитимирила като собственик на апартамента, на основание нотариален акт № 69, том II от 21.12.2000г. По делото е представена пълната преписка по издаване на разрешението за строеж и одобрен инвестиционен проект.

Представени са документи, удостоверяващи правото на собственост на Д. П. С., М. Т. Т., Б. Д. П. върху апартаменти в сградата на [улица]. Етажната собственост е регистрирана в СО-район „О.“, като управител е вписана М. Т., избрана на 29.06.2010г. за срок от две години. Представен е списък с имена и подписи на етажните собственици относно съгласие за балкон пред апартамент № 3. Жалбоподателите не са се подписали. Към преписката фигурира многобройна кореспонденция между страните във връзка с жалбата срещу разрешението за строеж, която не е от съществено значение за изясняване на фактите по спора.

С решение № 3337/05.07.2011г. на Административен съд София град, 28 състав по адм. дело 6658/2010г. е отменена, по жалби на М. Т. Т., В. Д. С., В. К. и Б. Д. заповед № ДК-10-1038-114 от 18.08.2010г. на Началника на РДНСК – Югозападен район и е върната преписката на административния орган за произнасяне по същество.

С обжалваната заповед № ДК-10-ЮЗР-158/14.10.2011г. на Началника на РДНСК – Югозападен район, на основание чл. 216, ал. 2 вр. чл. 156, ал.1 ЗУТ е оставено в сила разрешение за строеж № 139/03.12.2009г., издадено от главния архитект на район „О.“.

От заключението на назначената съдебно-техническа експертиза, възприета от съда и неоспорена от страните, се установява следното:

Издаденото разрешение за строеж е за изграждане на стълбищна площадка, ситуирана на източната фасада на сградата, пред кухнята на апартамент № 3, намиращ се на първи надземен етаж. Площадката е разположена над тревна площ, следвайки линията на издаване на балконите на горните етажи. По проект е предвидена да се изпълни конзолно от сглобяема стоманобетонова конструкция, анкерирани към стоманобетонната конструкция на сградата. Предвиден е метален, ажурен парапет с височина 105 см. По проект подът е с настилка от гранитогрес. На място е изграден балкон със стъклен парапет и метална решетка. Не е изпълнена стълбата, което е в отклонение от одобрената проектна документация. С изграждането на балкона е премахната част от подпрозоречната фасадна стена с ширина 0,70 м за направа на отвор за врата.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е допустима, като подадена от легитимирани за това лица в предвидения от закона срок, срещу подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледана по същество, е неоснователна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган съгласно чл. 148, ал. 2 ЗУТ, при спазване на установената писмена форма, като е мотивирана. Не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Съобразени са от административния орган материалноправните разпоредби и целта на закона. Установява се в хода на процеса, че при издаване на разрешението за строеж са

съобразени техническите изисквания на ЗУТ и актовете по прилагането му, като са спазени нормативно установените показатели за застрояване. Заедно с разрешението са одобрени и съответните инвестиционни проекти.

Съгласно чл. 156 ЗУТ, издадените разрешения за строеж заедно с одобрените инвестиционни проекти, както и разрешенията за строеж в случаите, в които не се изисква одобряване на инвестиционни проекти, могат да се отменят само по законосъобразност при подадена жалба от заинтересуваното лице в срока по [чл. 149, ал. 3](#) или при служебна проверка от органите на Дирекцията за национален строителен контрол в 7-дневен срок от уведомяването им по реда на [чл. 149, ал. 5](#). Влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна. В случая спорът относно допустимостта на жалбите срещу издаденото разрешение за строеж е разрешен с влязло в сила съдебно решение.

Право да обжалват разрешения за строеж по административния ред на чл. 216 ал. 1 т.2 от ЗУТ към момента на постановяване на обжалвания акт на СРДНСК имат лицата по чл. 149, ал.2, вр. чл. чл. 185, ал.2 ЗУТ. Когато се касае за нов строеж или пристрояване на заварен строеж, както в случая, такива са възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот. Именно в качеството си на носители на ограничени вещни права в поземления имот жалбоподателите разполагат с право на оспорване на разрешението за строеж.

Разпоредбата на чл. 149, ал.2, т.3 не намира приложение в случая. Съгласно чл. 185, ал.1 ЗУТ, не се иска съгласието на останалите собственици на етажната собственост при преустройства на собствени обекти, помещения или части от тях, когато: 1. не се променя предназначението им; 2. не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им; 3. 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; се прекарва нова инсталация през обща част, която не засяга помещения на отделни собственици; 6. се променя предназначението на обекти, разположени в нежилищни сгради; 7. преустройството се извършва при условията на [чл. 38, ал. 5 и 6](#). В случаите извън тези по ал. 1 се изисква решение на общото събрание на собствениците, 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.

Разрешението за строеж е издадено за стълбищна площадка към апартамент. Тази площадка не засяга носещи елементи на сградата, не отнема общи помещения, не води до съществено изменение на общи части, не са засегнати обекти на други собственици, няма непозволена промяна в инсталациите, спазени са санитарно-хигиенните и противопожарните норми. Преценката за липса на съществено засягане на общи части е правен въпрос. За да е необходимо съгласието на етажните собственици, не е достатъчно да се изменят общи части, а те да се изменят съществено. Съществено изменение на фасадата ще е налице тогава, когато се засяга нейната функция, конструкцията на сградата или е обхваната голяма площ, която изцяло и основно променя облика на сградата. Стълбищната площадка към апартамент на първи етаж не е съществено изменение на фасадата, след като в конструктивно отношение сградата не е засегната и фасадата продължава да изпълнява функциите си.

Р. на място изпълнение на строежа не е от значение за преценка на

законосъобразността на издаденото разрешение за строеж, а се отнася към законността на фактическото строителство на място.

Ето защо, неоснователни са доводите на жалбоподателите, че за издаване на оспореното разрешение за строеж е било необходимо съгласието на всички етажни собственици.

При тези констатации съдът приема, че строителното разрешение, както и оспорената заповед са издадени при спазване на законовите изисквания. Жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена. Съдът не присъжда съдебни разноси на Р. Н., тъй като в пълномощното за адв. С. липсват доказателства за внасяне на уговорения хонорар.

По изложените съображения **СЪДЪТ**

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. Т. Т., В. Д. С., В. Н. К., Б. Д. П., всички от [населено място], [улица] срещу Заповед № ДК-10-ЮЗР-158/14.10.2011г. на Началника на РДНСК – Югозападен район.

Решението е постановен при участието на заинтересуваните страни К. Г. Т., Т. И. Т., П. Б. П., С. М. Г., Ю. Ю. М., П. М. Г., М. М. Р., Н. П. П., К. Х. Кафеджийски, И. Д. С., Й. А. М., А. Н. Ч., Ц. Д. М., Р. А. Н., Главния архитект на район „О.”, Е. Ц. Л., Е. Б. А., Д. П. Н..

Решението е окончателно.

Административен

съдия: