

РЕШЕНИЕ

№ 2561

гр. София, 18.05.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 17.02.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **5135** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.215 във с чл.216, ал.6 във вр. с ал.1, т.2 ЗУТ /отм./.

Делото е образувано по жалба от А. Г. М. срещу Заповед №ДК-10-ЮЗР-22/18.03.2019г. на началника на Регионална дирекция за национален строителен контрол-Югозападен район, с която е отменено Разрешение за строеж №43/02.06.2010г., издадено от гл.архитект на Район „В.“-Столична община, ведно с одобрените на 02.06.2010 инвестиционни проекти за строеж: „Преустройство на магазин №1 в кафе-бар, находящ се в кв.309, местност ГГЦ-Зона Г по плана на [населено място], район „С.“-СО, с административен адрес: [населено място], [улица], вх.Б, с възложител Й. Г. М. и А. Г. М.. Искането на жалбоподателя е да се прогласи нищожността, алтернативно - да се отмени заповедта като незаконосъобразна. В жалбата се твърди, че началника на РДНС е нямал правомощие да се произнася по жалбата на Т. Б., тъй като с нея се иска само прогласяване на нищожност на разрешението за строеж, каквото правомощие административния орган няма; че жалбата срещу разрешението за строеж е просрочена; че на жалбоподателят А. М. не е дадена възможност да участва в производството пред началника на РДНСК; че не е съобразено, че за строежа е издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация. Претендират се направените по делото съдебни разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят А. Г. М., чрез пълномощниците си адв.Л. и адв.А. и в представена писмена защита, поддържа изложеното в жалбата. Сочи, и че промяната на фасадата на сградата е разрешена с разрешение за строеж от 2001г., а оспореното в настоящото производство се разрешава само ново оборудване в

помещението, без да се засяга фасадата на сградата, поради което не е необходимо разрешение от Министерство на културата. Оспорва се като прекомерен размера на платения от заинтересованата страна Б. адвокатски хонорар.

Ответникът по жалбата-началникът на РДНСК-С., чрез пълномощника си юриск.С. в съд.з., поддържа становище че жалбата следва да бъде отхвърлена. Излага съображения, че с разрешеното преустройство се засягат фасадата на сградата и общи нейни части, за което липсва надлежно решение на Общото събрание на етажната собственост; твърди и нарушение по чл.143, ал.1, т.5 ЗУТ, в редакцията му към издаване на разрешението за строеж. Прави възражение за прекомерност на платеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение.

Заинтересованата страна Т. Г. Б., чрез адв.Н. в съд.з., оспорва жалба, като излага съображения, че тя не е надлежно уведомена за издадено разрешение за строеж; че сградата представлява единична културна ценност, което налага всички проектите да бъдат съгласувани с МК, независимо дали те касаят фасадата или не, още повече, че в случая фасадата е засегната, като са завзети и общи части от сградата, за каквото липсва решение на Общото събрание на етажната собственост. Претендират се направените по делото съдебни разноски.

Заинтересованата страна гл.архитект на Район „С.“-СО, р.пр., не ангажира становище по делото.

Административен съд София-град, като взе предвид посочените в жалбата съображения, становищата на страните и събраните по делото писмени доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

Видно от представеното по делото удостоверение изх.-№9400-5197/26.06.2019г. от НИИКН /л.209 от делото/, съгласно регистъра на НКЦ „Жилищно-търговска сграда, [улица]/ул.П., кв.309, пл.№1, [населено място]“ притежава статут на единична декларирана архитектурно-строителна недвижима културна ценност с предварителна категория „местно значение“ съгласно чл.59, ал.4 ЗКН и §12, ал.1 от ПЗР на ЗКН. Сградата попада и в обхвата на територия с културно-историческо наследство със статут на групов недвижима културна ценност – „Жилищна зона „Център“ /Ж-2/ кв.31 в [населено място].

Жалбоподателят А. Г. М. е съсобственик на магазин №1, находящ се в горната сграда, с площ 25,07кв.м., заедно с избеното помещение под същия магазин с площ 26,29кв.м.; а заинтересованата страна Т. Б., заедно със съпруга си Д. Б., е собственик на помещение на партерния етаж в сградата.

Съгласно представения по делото, подписан и от Д. Б., Протокол от 20.04.2010г. на Общото събрание на живущите, в жилищната сграда, находяща се на [улица], е дадено съгласие да бъде променен статута на магазин №1 от магазин в кафе-аперитив. В протокола е добавен и ръкописен текст, че се дава съгласие да се изпълни и санитарен възел в магазин №1, който текст според свидетелските показания по делото на Д. Б. не е бил наличен към момента на подписването му от него. Липсват данни за изрично решение на Общото събрание на етажната собственост за даване на съгласие за завземане на общи части на сградата или за промяна на нейната фасада при това преустройство.

Съгласно друг протокол от 20.04.2010г. на Общото събрание на живущите, в жилищната сграда, находяща се на [улица], за управител на етажната собственост е избран Е. А. М. – син на жалбоподателя А. М.. Същият е вписан в регистъра като председател на Етажната собственост на 02.07.2010г. /л.234 от делото/.

На 02.06.2010г. от гл.архитект на Район „В.“-Столична община е издадено Разрешение за строеж за „Преустройство на магазин №1 в кафе-бар, находящ се в кв.309, местност ГГЦ-Зона Г по плана на [населено място], район „С.“-СО, с административен адрес: [населено място], [улица], вх.Б, с възложител Й. Г. М. и А. Г. М.; и са одобрени инвестиционни проекти за строежа.

Съгласно заключението на вещото лице арх.Ц. А., при така разрешеното преустройство няма конструктивна промяна в сградата, но е променена фасадата на сградата спрямо одобрените през 2001г. и реализирани проекти, като са засегнати и общи на сградата части. Откъм двора е отворен втори външен независим вход /достъпен с чипове/, водещ към тоалетните на бара и мазетата на собствениците; като според проекта за смяна на предназначение, входът към мазетата в сутерена е затворен откъм входното предверие, и площта под стълбищното рамо, което води до тоалетните на кафе-бара /обща част на сградата/ е предвидена като техническо помещение. Различна е и фасадата към [улица]по проекта от 2001г. и по процесния от 2010г.

Разрешението за строеж е съобщено на 02.06.2010г. на Етажната собственост чрез председателя Е. А. М. , който е упълномощен от възложителите Й. Г. М. и А. Г. М. да ги представлява във връзка с промяната на предназначението на обекта им.

С жалба от Т. Б. от 01.09.2017г. е поискано от началника на ДНСК да прогласи за нищожен или да отмени разрешението за строеж.

Видно от писмо изх.№ЮЗР17-237-00-313/15.02.2019г. на началника на РО НСК-С. /л.39-40/, жалбоподателят А. Г. М. е уведомен за образуваното административно производство.

Със Заповед №ДК-10-ЮЗР-22/18.03.2019г. на началника на Регионална дирекция за национален строителен контрол-Югозападен район е отменено Разрешение за строеж №43/02.06.2010г., издадено от гл.архитект на Район „В.“-Столична община, ведно с одобрените на 02.06.2010 инвестиционни проекти за строеж: „Преустройство на магазин №1 в кафе-бар, находящ се в кв.309, местност ГГЦ-Зона Г по плана на [населено място], район „С.“-СО, с административен адрес: [населено място], [улица], вх.Б, с възложител Й. Г. М. и А. Г. М..

Съгласно удостоверение №949/08.10.2010г. от директора на Д“КС“-СО, строежът „Преустройство на магазин №1 в кафе-бар“ е въведен в експлоатация.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи: Производството е по чл.215 във вр. с чл.216, ал.6 във вр. с ал.1, т.2 ЗУТ /отм./.

Жалбата срещу оспорената заповед е подадена в срока по чл.215, ал.4 ЗУТ /което съдът приема, доколкото по делото липсват делото няма данни за датата на съобщаване на заповедта на жалбоподателя/, от процесуално легитимирано лице съгласно чл.215, ал.5 във вр. с чл.149, ал.2, т.1 ЗУТ – заинтересувано лице-собственик на строежа, по чието искане са издадени отменените строителни книжа. Предвид това съдът намира, че жалбата е допустима, като по съществото ѝ взе предвид следното:

Оспорената заповед на началника на РДНСК-ЮЗР е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия съгласно чл. 216 ал. 6 от ЗУТ /отм./; и при спазване на установената от закона форма по чл. 59, ал. 2 от АПК; във връзка с изрично направено искане за отмяна на издадените строителни книжа.

За да прецени дали заповедта за отмяна на разрешението за строеж е постановена във връзка с допустима – подадена в срок жалба от Т. Б. срещу него, съдът съобрази следното:

Съгласно § 4, ал.3 от ДР на ЗУТ, когато заинтересувани лица са всички собственици и носители на ограничени вещни права в сгради с режим на етажна собственост, съобщенията до тях се връчват чрез председателите на управителните съвети (управители). Решението за избирането на управител от Общото събрание на ЕС /оригинала на протокола от което е представен за констатация в съд.з./ има конститутивно действие, а последващото вписване в регистъра, воден от общината, има само оповестително действие по отношение на трети лица. Т.е. в случая е ирелевантно обстоятелството, че изборът е вписан след връчване на разрешението за строеж на управителя Е. М.. Доколкото същият е бил избран към момента на връчването на разрешението за строеж, следва да се приеме, че по принцип връчването по реда на §4, ал.3 ДРЗУТ е можело да стане чрез него.

Съгласно §4 ал.1 и ал.3 ДРЗУТ във вр. с чл.46, ал.3 ГПК вр.чл.144 АПК, обаче, от кръга на лицата, чрез които може да се връчва съобщението, се изключват заинтересованите от изхода на делото. В тази връзка, въпреки, че не извършва действия от свое име и за своя сметка при представителството на възложителите или на етажната собственост, чиито интереси в случая са противоречиви, съдът като взема предвид разпоредбата на чл.38 от Закона за задълженията и договорите, приема, че представителят им не може да получава съобщения и за всички лица с противоречиви интереси, освен ако представляваният е дал съгласието си за това, което в случая не е сторено.

С оглед горното съдът намира, че в случая липсва надлежно съобщаване на административния акт на заинтересованата страна Б., поради което административното производство по чл. 216, ал. 2 ЗУТ следва да се счита надлежно учредено.

Съдът споделя изводите на административния орган, че доколкото сградата, част от която е преустройвания обект, представлява декларирана недвижима културна ценност, като същата попада и в обхвата на територия със статут на групова недвижима културна ценност, съгласно чл.143, ал.1, т.5 ЗУТ /в редакцията му към издаване на разрешението за строеж, приложима по силата на чл.142, ал.1 АПК/, инвестиционните проекти е следвало да се съгласуват и одобрят въз основа на съгласуване с Министерството на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5 ЗУТ във вр. с чл.83, ал.1, б.“б“ от Закона за културното наследство. Такова съгласуване в случая липсва.

На следващо място по делото се установява, включително от заключението на вещното лице, че с разрешеното преустройство са засегнати общи части на сградата, за което липсва необходимото съгласно чл.185, ал.2 ЗУТ решение на общото събрание на собствениците на обекти в сградата. С представения по делото протокол се дава съгласие за промяна на предназначението на обекта – от магазин в кафе-бар, като дори - въпреки допълването на протокола, да се приеме, че е дадено и съгласие за изграждане на санитарен възел, не е разрешено това да стане за сметка на общи части. По отношение на издаденото удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа, доколкото заинтересованата страна не участва в процедурата по издаването му, тя не е обвързана от него и то не се явява пречка за Т. Б. да оспори разрешението за строеж.

По изложените съображения съдът намира, че жалбата срещу заповедта на началника на РДНСК-ЮЗР е неоснователна и като такава следва да бъде отхвърлена. С оглед изхода на делото, основателни са претенциите на заинтересованата страна за присъждане на деловодни разноски – 100лв. за експертиза и 1500лв. за адвокатско

възнаграждение, чийто размер съдът не намира за прекомерен с оглед фактическата и правна сложност на делото, и като съобразява, че платеното по делото адвокатско възнаграждение от жалбоподателя е 3520,48лв.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд София-град, II отделение, 31-ви състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ ЖАЛБА на А. Г. М. срещу Заповед №ДК-10-ЮЗР-22/18.03.2019г. на началника на Регионална дирекция за национален строителен контрол-Югозападен район.

ОСЪЖДА А. Г. М., с ЕГН-[ЕГН], да заплати на Т. Г. Б., с ЕГН-[ЕГН], съдебни разноси в размер на 1 600 /хиляда и шестстотин/ лева.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховен административен съд на РБ в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: