Р Е Ш Е Н И Е
№ 236

гр. София, 17.01.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 27 състав,** в публично заседание на 17.12.2010 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Камелия Миладинова, като разгледа дело номер **991** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215 ЗУТ вр.145-чл.178 АПК.

Образувано е по жалба на Д. М. М. срещу Заповед № ДК-10-135/24.11.2009г. на Н. на СРДНСК, с която е отменено като незаконосъобразно издаденото от главния А. на Р. „Л.” разрешение за строеж № 136/24.06.2009г. за „Вътрешно преустройство на жилище без промяна на предназначението” в жилищна сграда в УПИ IV-108 от кв. 112А по плана на гр. С., м. „Л. – II част”, ул. „Криволак” № 30, ведно с одобрените на 24.06.2009г. инвестиционни проекти.

Жалбоподателят твърди, че лицата, обжалвали разрешението за строеж – Т. Д. К. и Д. Т. К., не разполагат с правен интерес за обжалването. Твърди, че не са верни констатациите относно наличие на пространствена свързаност между банята и дневната в жилището и че не е налице незаконно строителство в таванското помещение.

Поради това жалбоподателят моли заповедта да бъде отменена.

Ответникът – Началникът на Р. Ю. Р., конституиран на основание чл. 153, ал.2 АПК, не взема становище по жалбата.

Заинтересуваната страна – Г. А. на Р. „Л.” не взема становище.

Заинтересуваните страни Т. Д. К. и Д. Т. К. оспорват жалбата.

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

С обжалваната заповед № ДК-10-135/24.11.2009г. на Н. на СРДНСК, е отменено като незаконосъобразно издаденото от главния А. на Р. „Л.” разрешение за строеж № 136/24.06.2009г. за „Вътрешно преустройство на жилище без промяна на

предназначението” в жилищна сграда в УПИ IV-108 от кв. 112А по плана на гр. С., м. „Л. – II част”, ул. „Криволак” № 30, ведно с одобрените на 24.06.2009г. инвестиционни проекти.
С оспореното разрешение за строеж № 136/24.06.2009г. на главния А. на Р. „Л.” е разрешено на Д. М. М. по заявление вх. № АБ-94-00-256/30.03.2009г. вътрешно преустройство на жилище без промяна на предназначението в УПИ IV-108, кв.112 А, м. „Л. – II част” ул. „Криволак” 30, ап.11 – строеж от пета категория, съгласно одобрени инвестиционни проекти на същата дата. За издаване на разрешението е взето решение № 9 по протокол № 4 на РЕСУТ – Р. Л..
От конструктивно становище към проектите става ясно, че обектът се намира на 3 етаж в 3 етажна сграда. Преустройството се състои в премахване на вътрешни преградни зидове с дебелина ½ тухла – два броя, замяна на дограма и подови настилки. Посочено е, че измененията не са свързани с промяна на съществуващото предназначение на помещенията и не водят до изменение на експлоатационните полезни товари. Премахваните зидове са неносещи и водят до намаляване на постоянния товар върху етажната плоча. Не се засягат конструктивни елементи на сградата, не се увеличават натоварванията в помещенията.
Жалбоподателят Д. М. М. се легитимира като собственик на апартамент в южната част на втори етаж на сградата на ул. „Криволак” № 30, състоящ се от стая, хол, кухня и сервизни помещения с площ от 43 кв.м., заедно с прилежащите му избено и таванско помещение, на основание нотариален акт № 102/11.05.2007г.
Заинтересуваните страни Т. Д. Д-К. и Д. Т. К. се легитимират като собственици на апартамент № 7, находящ се на първия етаж на жилищна сграда в гр. С., Р. „Л.”, ул. „Криволак” № 30, заедно с таванско и избено помещение, на основание нотариален акт № 87 от 24.10.2000г.
На 24.07.2007г. е съставен констативен акт № КС-016 от работна група на Р. „Л.” относно преустройство на апартамент на II етаж, гр. С., ул. „Криволак” № 30, УПИ IV-108, кв.112А, собственост на Д. М.. Констатирано е премахване на преградни тухлени зидове между стая и кухня и между коридор и баня и изпълнен нов 12 см зид от бетонни блокчета в коридора. Избит е отвор в таванската плоча на дневната с размери около 0,50/1м, като се предвижда връзка с таванското помещение. Увеличен е размерът на прозорците, като е разбита фасадната стена. Съществуващите отвори са разширени с около 50 см във вертикална посока. Таванското помещение е с нова капандура от дървена конструкция, като над съществуващия надзид е монтиран прозорец. СМР са започнали в началото на м. юни 2007г. Няма издадено разрешение за строеж. Срещу констативния акт е подадено възражение от Д. М. М., в което се изтъква, че премахнатите в апартамента зидове са с дебелина ½ тухла и не са носещи, а отворът в таванската плоча е ревизионен, чието извършване е наложено поради повреждане на таванската плоча, като отворът е премахнат; увеличените размери на прозорците на апартамента са компенсирани чрез обезопасяване с парапет. С констативен протокол № КП-217 от 31.07.2007г.-на специалисти при СО Р. „Л.” е установено, че отворът в таванската плоча е забетониран.
Със заповед № РД-09-40-90/27.09.2007г. на кмета на СО е спряно изпълнението на всички видове СМР в процесния имот.
На 18.02.2009г е съставен констативен протокол КП-031, съгласно който апартаментът е възстановен в първоначалния си вид – възстановени са премахнатите зидове, затворен е отвора в тавана, банята е възстановена в първоначален вид, прозорците са с намален

размер, няма подмяна на настилки и инсталации; установените нарушения са отстранени.
На 07.08.2009г. Т. и Д. Кръстеви са подали жалба до Н. на СРДНСК срещу разрешение за строеж № 136/24.06.2009г. с оплаквания, че липсва съгласие на преките съседи, има намеса в конструкцията и промяна във фасадата на сградата.
Съгласно писма на главния А. на Р. „Л.” и СО – НАГ, архитектурни проекти за сградата не се съхраняват.
От заключението на назначената съдебно-техническа експертиза с в.л. А се установява, че строежът се намира в триетажна жилищна сграда със сутерен. Конструкцията на сградата е монолитна скелетно-гредова, външните стени са с носеща функция, изпълнени от плътни тухли с дебелина 27 см, вътрешните преградни стени са от половин тухла. От входното преддверие се навлиза в пространството на дневната, където е обособен кухненски кът. Пространството на дневната е обединено с пространството на спалнята, като за целта са премахнати неносещи вътрешни преградни стени, без промени по елементите от конструкцията на сградата. От дневната се влиза в санитарното помещение, което е разширено към входното преддверие с изграждане на нова стена от газобетонна зидария. Санитарното помещение е отделено от дневната с разделителна стена и врата. Носещи елементи и общи части на сградата не са засегнати, не е засегната конструкцията на сградата, не са извършени дейности, които променят натоварванията на конструкцията в сградата. От схемата към заключението е видно, че непосредствени съседи на апартамента на Д. М. са Д. Т. и Т. К.. За преустройството е издадено процесното разрешение за строеж № 136/24.06.2009г. Предвиденото с одобрения инвестиционен проект разположение на дневната и санитарното помещение /баня-тоалетна/ не създава пространствена свързаност между тези две помещения, по смисъла на чл.110, ал.2 от Наредба № 7/22.12.2003г. на МРРБ. Санитарното помещение е отделено от дневната с разделителна стена и врата. Между банята и коридора е изградена нова олекотена стена от непрозрачно стъкло, която заема част от бившия коридор. Олекотената стена между тоалетната и хола е на същото място, където е била старата стена. В апартамента на втория етаж, който е непосредствено под процесния, вратата на банята е към входното антре. Площта на банята е увеличена с около 50 см към входното антре, като попада върху част от коридора на апартамента от втория етаж. Няма коридор между дневната и банята, има врата между тях. Вътрешните преградни стени са премахнати преди около 3 години. Има френски прозорци до долу, като те са били уширени при ремонта. Пред тях е изградена преграда от олекотени блокчета, така че, като се гледа отвън фасадата, не си личи, че има френски прозорци.
Процесното жилище и таванското помещение над него представляват самостоятелни обекти в сградата, с отделни входове и функционално предназначение. Няма отвор в таванската плоча над апартамента. Сградата е строеж от IV категория. В техническата служба на Р. „Л.” в ДАГ не се съхраняват инвестиционните проекти за сградата. Има капандура на тавана, извършена е подмяна на стари материали с нови. Цялостната конструкция на покрива е ремонтирана отдавна. По заснемането на сградата на лист 60 по делото не е предвидена капандура над тавана на процесното жилище.
От заключението на СТЕ с в.л. А. се установява, че в таванското помещение над процесния апартамент съществува капандура с размери 144/58 см от пластмасова дограма. При изпълнението на капандурата са подменени гредите /ребрата/ над таванското помещение, положена е нова обшивка от плоскости над помещението,

подменено е покривното покритие от керемиди тип марсилски с ново от битумни керемиди. Подмяната на покривното покритие е с дължина около 10 м по целия скат на покривната равнина. Задигането на покривната равнина при табакерата е с размери във височина 95 см и 235 см дължина. Капандурата е монтирана върху тухлен надзид на височина 115 см от пода. Покритието на капандурата е решено като малък едноскатен покрив, с минимален наклон и с покритие от битумни керемиди. Понеже ширината на капандурата е по-голяма от разстоянието между две ребра, между крайните ребра под и над капандурата са поставени весла, на които ляга прекъснатото ребро. По вида на материалите вещото лице предполага, че в този вид строежът е изпълнен пред три години, т.е. през 2007г. Вътре в таванското помещение е изпълнена обшивка по стените и тавана от гипсокартон, боядисан с латекс, под – паркет. Жилищната сграда е построена в периода 1950-1955г. Капандурата е допустима по действащия ПУП, но понеже е видоизменена обща част на сградата – покрив, за изграждането и са необходими архитектурен проект, конструктивно становище и разрешение за строеж. Изграждането на капандурата представлява намеса в общата част на сградата – покрива. Няма приобщаване на общи части на сградата към таванското помещение. За изградената капандура няма строителни книжа. В тази част на покрива са само табакери, няма капандури, поради което вещото лице съди, че капандурата не е съществувала по основния проект и че е направена по-късно, но кога точно не може да се установи. Има само една капандура. Като се застане откъм входа на сградата има още едно задигане, което е надстройка. В проекта по делото от 2008г. капандурата я няма, не е била отразена.

От показанията на свидетелката М Б Н се установява, че тя е познавала предишната собственица на имота – П. Познава апартамента от 1983г., тъй като на тавана е оставяла свои книги за съхранение. Тогава той е представлявал малко таванско помещение от около 4 кв.м. Под прозореца е имало етажерка и свидетелката е сложила книгите под прозореца. Преди 1985г. е ходила три пъти в имота. Преди две години и половина свидетелката срещнала бабата на Д. и тя я завела да и покаже апартамента. Когато отишли, тя установила, че това е същият апартамент, в който е била през 80-те години на миналия век. При сегашното и посещение таванското помещение е било същото, само е била сменена дограмата. Прозорецът е бил вертикален и е имало стена на около 1,10 м. От прозореца се е виждала улицата. Над прозореца може би има 15 см, но над вратата е повече, ходи се спокойно, без да се навежда човек. Апартаментът е на втори етаж над партера, среден, и точно над него е таванското помещение.

От показанията на свидетеля Жарко Томиславов В се установява следното:

Той познава имота на ул. „Криволак” № 30 от пролетта на 2007г., когато е търсел имот в кв. Л. и е ходил на оглед. Таванът е бил много малък, може би 2 на 2 метра, в много лошо състояние. Прозорецът е бил дървен и двукрилен с ширина от около 60-70 см, изправен, поставен вертикално. Свидетелят е живял наблизо, на ул. „Криволак” 9 и откакто се помни кооперацията е била там и в този вид.

От показанията на свидетеля Х Й Д се установява, че той живее в кв. Л., на ул. „Криволак” № 61, там живее от 15 години. Сградата на ул. „Криволак” № 30 е съседна. Имало е капандура, която се е променила в последствие, преди около три години, в нещо като надстройка с прозорец. Преди това е била капандура. Свидетелят не е сигурен относно дограмата, но мисли, че пластмасова. Не може да каже колко капандури има на покрива. Прозорецът може би е с едно крило. Сградата е като правоъгълник с лека чупка.

Съдът кредитира показанията на свидетелите Н и В, като ясни, последователни и убедителни, кореспондиращи помежду си и с останалия доказателствен материал. Напротив, показанията на свидетеля Д са объркани, неясни, той често не е сигурен в думите си. По тези причини съдът не кредитира показанията му.

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

Жалбата е допустима, като подадена от легитимирано за това лице в предвидения от закона срок /липсват доказателства за съобщаване на акта на жалбоподателя/, срещу подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледана по същество, е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган по смисъла на чл. 216, ал.3 ЗУТ, при спазване на установената писмена форма, като е мотивирана.

При издаването и обаче решаващият орган не е преценил, че жалбата на Т. Д. К. и Д. Т. К. не е допустима. Като такава, тя е следвало да бъде отхвърлена, а не да се гледа по същество и още по-малко – да бъде уважена.

Преди всичко, разрешение за строеж за преустройството в апартамента на Д. М. не е било необходимо да се издава. Съгласно чл. 151 ЗУТ, не се изисква разрешение за строеж за вътрешни преустройства, при които не се засяга конструкцията на сградата; не се извършват дейности, като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата; не се променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях; както и за текущ ремонт на сгради, постройки, съоръжения и инсталации.

От представеното разрешение за строеж, инвестиционните проекти и конструктивното становище към тях става ясно, че те са издадени, съответно одобрени именно за преустройства и ремонт, попадащи в хипотезата на чл. 191 ЗУТ. От заключенията на назначените СТЕ се установява, че е разрешен ремонт и вътрешно преустройство на апартамента /а не и на таванското помещение към него/ с премахване на неносещи стени, което не засяга конструкцията на сградата и не променя натоварванията и предназначението на помещенията. Не е налице промяна на предназначението на жилищни помещения в нежилищни такива и обратно. Санитарното помещение не се намира над жилищно помещение, по смисъла на чл. 108, ал.2 т.1 от Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройството на отделните видове територии и устройствени зони.

Следователно, ремонтът и преустройството на процесния апартамент са извършени в съответствие със закона и без затова да е било необходимо разрешение за строеж.

От друга страна, 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 по принцип имат лицата по чл. 149, ал.2 ЗУТ вр. чл. 38 и чл. 185, ал.2 ЗУТ. Това са собствениците на жилища, непосредствени съседи на обекта, както и всички етажни собственици, но само в посочените от закона случаи – тези по чл. 38, ал.3 и ал.4 ЗУТ и извън хипотезите на чл. 185 ал. 1, когато се изисква и 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. Както вече се установи, промяна на предназначението на имота по смисъла на чл. 38, ал.3 и ал.4 не е извършвана, а разрешеното преустройство на жилището попада в хипотезите на чл. 185, ал.1 ЗУТ. Следователно, както етажните собственици, така и

непосредствените съседи на обекта нямат право на жалба срещу издаденото разрешение за строеж. Недопустимостта на жалбата задължава решаващият орган в производството по чл. 216, ал.5 ЗУТ да я отхвърли и да остави в сила обжалвания акт. Налице е константна практика на Върховния административен съд, че дори и при недопустимост на жалбата по чл. 216, ал.3 ЗУТ, решаващият орган следва да отхвърли жалбата, а не да я остави без разглеждане. Оспореният пред съда административен акт, като противоречащ на закона, ще следва да бъде отменен. Съдът дължи произнасяне по същество, поради което следва с изричен диспозитив да отхвърли и жалбата срещу разрешението за строеж

За да отмени издаденото разрешение, решаващият орган се е позовал: първо - на допуснато закононарушение при издаването му, като е счел, че е налице пространствено свързване на санитарно помещение с жилищно; второ – на заварен към момента на издаване на разрешението друг незаконен строеж – нова капандура от дървена конструкция и монтиран прозорец в таванското помещение към апартамента.

За пълнота на изложението следва да се добави, че липсата на антре между банята и жилищното помещение на процесния имот, не означава, че те са пространствено свързани. Напротив, установи се, че между двете помещения има стена и врата, което води до фактическия извод, че пространството на жилищното помещение не е в пряка връзка с пространството на санитарното помещение.

Що се отнася до капандурата в таванското помещение към жилището, по принцип в тежест на жалбоподателя М. е да докаже, че тя е била предвидена в архитектурния проект за изграждане на сградата или че за нея е издадено разрешение за строеж по съответния ред и при спазване на всички изисквания за промяна на част от покрива като обща част на сградата. В настоящия процес тези факти не се доказват. Сградата е строена през петдесетте години на миналия век. Обстоятелството, че капандурата е съществувала към 1983-1985г. или дори през 70-те години, не означава, че тя е била законно изградена. Поставянето и засяга обща част на сградата - покривната конструкция, за което се изисква съгласие на етажните собственици, каквото няма данни да е давано. Липсата на такова съгласие изключва и търпимостта на капандурата по смисъла на §16, ал.1 ДР ЗУТ. Независимо от становището на настоящия състав, че капандурата представлява незаконен строеж, това не променя крайния извод, че жалбата срещу разрешението за строеж е недопустима и е следвало да бъде отхвърлена. Контролът върху незаконното строителство обаче не се изчерпва единствено с отмяната на издадени разрешения за строеж за същия имот.

На основание чл. 143, ал.1 АПК ответникът следва да заплати на жалбоподателя сторените съдебни разноски в размер на 411 лв.

Съгласно чл.215, ал.7 решението е окончателно. Необжалваемостта е въведена в хода на процеса с процесуална норма, която има незабавно действие и по заварените производства.

По изложените съображения и на основание чл. 173 АПК СЪДЪТ

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № ДК-10-135/24.11.2009г. на Н. на СРДНСК, по жалба на Д. М. М. от гр. С., Б. „Х С” № 4, .2, ап.4 и вместо нея ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Т. Д. К. и Д. Т. К. от гр. С., жк „Л.”, ул. „Криволак”, Б.30, вх.1, .2 против разрешение за строеж № 136/24.06.2009г. на Главния А. на Р. „Л.”.

ОСЪЖДА Н. на Р. – Ю. Р. да заплати на Д. М. М. съдебни разноски в размер на 411 лв /четиристотин и единадесет лева/.
Решението е постановено при участието на Главния А. на Р. „Л.”.
Решението е окончателно.

Административен съдия: