

РЕШЕНИЕ

№ 1614

гр. София, 13.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,
в публично заседание на 08.02.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **58** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на М. А. Л. срещу отказ на главния архитект на район „С.“ при Столична община да издаде разрешение за строеж, обективиран в Заповед № РСЦ22-АП 00-3 от 2. 12. 2022г. Жалбоподателят М. А. Л. е уведомен за обжалваната заповед с писмо РСЦ22- ГР94-1099/9.

В жалбата се излагат подробни съображения за незаконосъобразност на посочената заповед, като се твърди, че неправилно е отказано издаването на исканото разрешение за строеж за обект „Съдебна делба на апартамент на втори етаж в жилищна сграда на два дяла – жилище и ателие“, след като са налице основанията за издаването му. В съдебното заседание жалбоподателят се представлява от адв. Т., който поддържа жалбата и моли за отмяна на Заповед № РСЦ22-АП 00-3 от 2. 12. 2022г. на Главния архитект на район „С.“ при Столична община.

Ответната страна Главният архитект на Столична община, район "С.",не изпраща представител. Не е изразила становище и при изпращане на преписката.

Заинтересованата страна

Административен съд – София град, след като обсъди изложеното в жалбата, становищата на страните и прецени събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С решение от 10.07.2009г. по въззивно гр.д. №4313/2004г.на СГС, IV- Г въззивен

състав ,влязло в сила на 08.09.2009г. и съставен окончателен разделителен протокол от 29.09.2009г. за апартамент , находящ се в [населено място], [улица],ет.2 състоящ се от : две стаи, вестилуб, кухня, баня, тоалетна входно антре, антре ,балкон ,лоджия , с площ 80,38кв.м. се разделя на два дяла : Дял първи – „Жилище“ с квадратура 60,10 кв.м. и Дял втори – „Ателие“ с квадратура 22,21кв.м.

Съгласно схема №15-1124805/29.09.2022г. на самостоятелен обект в сграда , издадена от СГКК, „Жилище“ с квадратура 60,10 кв.м., находящо се в [населено място], [улица],ет.2 е с идентификатор 68134.100.151.1.12.

Съгласно схема №15-925484/17.08.2022г. на самостоятелен обект в сграда , издадена от СГКК, „Ателие“ с квадратура 22,21кв.м., находящо се в [населено място], [улица],ет.2 е с идентификатор 68134.100.151.1.14.

Видно от нотариален акт за продажба на недвижим имот №129 ,т.П, ,рег.№2975,дело №310 от 21.07.2022г. на помощник – нотариус С. Д. Т. при нотариус М. П. с рег. №236 на Нотариалната камара М. А. Л. е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.100.151.1.14 – Ателие , находящо се в [населено място], [улица],ет.2 .

Представените нотариални актове сочат , че към момента собственик на Дял първи – „Жилище“ с квадратура 60,10 кв.м. , находящо се в [населено място], [улица],ет.2 е с идентификатор 68134.100.151.1.12 е Г. А. Л..

След влизане в сила на решението за съдебна делба не е реализирано реално обособяване на двата имота. По настоящото дело е изискан и приложен инвестиционен проект, одобрен от Главен архитект на район „С.“ – Столична община на 18.10.2006г. . Този инвестиционен проект е за делба на апартамент на втори етаж в жилищна сграда , находяща се в [населено място], [улица]. Проектът съдържа архитектурна, конструктивна , ВиК и Електро части. Към проекта са налични Приложение 1 ,което онагледява разпределението на апартамента в съществуващото положение и Приложение №2 , което представлява проект за разделяне на апартамента на Жилище и Ателие .

Със заявление вх. № РСЦ 22-ГР94-1099 от 16. 08. 2022 г. М. А. Л. е депозирал до главния архитект на район “С.” заявление за издаване на разрешение за строеж за извършване на строителни дейности по реалното обособяване на двата самостоятелни имота , в изпълнение на решението за съдебна делба и одобрения инвестиционен проект.

Допълнително били изискани и представени документи от заявителя .

Със Заповед № РСЦ22-АП 00-3 от 2. 12. 2022г. на Главния архитект на район „С. „ ,Столична община е отказано издаване на разрешение за строеж за обект „Съдебна делба за апартамент на втори етаж в жилищна сграда на два дяла – жилище и ателие“ , с административен адрес на имота : [населено място], [улица] , издадена по административна преписка № РСЦ22ГР94-1099/16.08.2022г. на Район „С.“ – Столична община.

В атакуваната заповед са посочени няколко мотива за постановения отказ.

На първо място е констатирано липсата на съгласие от всички собственици , което се изисква по чл.148 от ЗУТ.

На следващо място със степен на несигурност е прието твърдението на другия съсобственик , че разделянето на двата имота е осъществено. На трето място е посочена липсата на върнат от съда оригинал на одобрения инвестиционен проект , приложен по производството по съдебна делба.

Посочено е и , че одобрената документация не отговаря на настоящата правна уредба – изискване на съгласие от другите етажни съсобственици и липсата на съгласуване по реда на Закона за културното наследство.

На последно място е посочено нарушението на чл.145,ал. 4 от ЗУТ – изтекъл едногодишен срок за издаване на разрешение за строеж , след приключилата съдебна делба.

В хода на съдебното производство е назначена и изготвена съдебно-техническа експертиза, от чието заключение се установява, че при направен оглед в имота е констатирано, че от предвидените с одобрения инвестиционен проект СМР е реализирано само премахване на вратите и прозореца към лоджията и не е изпълнена тухлена стена с дебелина 25см. Между двата дяла , не е изпълнен прозорец ,предвиден в проекта по западната фасада на ателието , не са поставени вратите съгласно одобрения проект, не са премахнати стените към лоджията.

Позовавайки се на нормативната уредба и направения оглед на място , вещото лице приема, че определените два дяла са функционално и технически обособени като самостоятелно жилище и ателие.

При така установените фактически обстоятелства, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от лице, адресат на подлежащ на оспорване акт и в законоустановения срок.

Разгледана по същество, същата е основателна, поради следните съображения:

Съгласно чл. 148, ал. 4 ЗУТ, разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква. Допуска се разрешение за строеж да се издаде въз основа на одобрен идеен проект при условията на чл. 142, ал. 2 ЗУТ.

Предвид горното, за да издаде оспорвания отказ, административният орган незаконосъобразно се е позовал на липсата на съгласие от всички съсобственици. При посочване на това изискване , административния орган не е съобразил, че е налице влязло в сила решение по въззивно гр.д. №4313/2004г.на СГС, IV- Г въззивен състав ,влязло в сила на 08.09.2009г. и съставен окончателен разделителен протокол от 29.09.2009г. за апартамент , находящ се в [населено място], [улица],ет.2 състоящ се от : две стаи, вестилуб, кухня, баня, тоалетна входно антре, антре ,балкон ,лоджия , с площ 80,38кв.м. се разделя на два дяла : Дял първи – „Жилище“ с квадратура 60,10 кв.м. и Дял втори – „Ателие“ с квадратура 22,21кв.м.

Липсата на съгласие от другия съсобственик не е релевантно при наличие на влязло в сила решение за съдебна делба. Правото по чл.34 от ЗС , преодолява правото на съсобствениците да не допускат изменението на вещта или ползването. Преустройството на сградата с цел съдебната й делба се допуска само въз основа на одобрен инвестиционен проект , без да е нужно съгласието на останалите съсобственици.При съдебна делба е приложима разпоредбата на чл.203 от ЗУТ.

По идентичен казус в Решение №6386 от 6.07.2005г. по адм.дело №3362/2005г. на ВАС е отбелязано , че влязлото в сила решение по чл.289ГПК за одобряване на разделителен протокол въз основа на инвестиционен проект е достатъчно за издаването на строително разрешение за преустройство на собствената сграда или за узаконяването му.

В този случай , съгласието на участвалите в делбата съсобственици или етажните собственици не се изиска под никаква форма. Нормите на чл. 183 и чл. 185, ал. 2 и 3

ЗУТ конкретизират изискването, следващо от чл. 31, ал. 1 ЗС, за съгласието на всички съсобственици като условие за промяната на субстанцията или предназначението на собствената вещ. Правото по чл. 34, ал. 1 ЗС на делба, обаче, преодолява правото на съсобствениците да не допускат изменението на вещта или на ползването ѝ. Затова, ако обособяването на реални дялове от етажи или части от етажи налага преустройство на собствената сграда, чл. 39, ал. 2 ЗС го допуска само въз основа на обективното условие да не е значително и да не води до неудобства при ползването, превишаващи обикновените, без да изисква съгласието на останалите съсобственици. Конкретизация на правото на реален дял е чл. 203 ЗУТ, според който преустройство на сградата с цел съдебната ѝ делба се допуска само въз основа на одобрен инвестиционен проект, без да е нужно съгласието на останалите съсобственици. Иначе изискването за съгласие би компрометирало самото право. Именно тази норма, която е специална, е приложима при делбеното преустройство, а не чл. 185, ал. 2 ЗУТ и чл. 183 ЗУТ. Следователно влязлото в сила съдебно решение за одобряване на разделителен протокол въз основа на инвестиционния проект или за разпределяне на допуснатите до делба имоти от съда, респ. съдебната спогодба за това, са достатъчни за издаването на строително разрешение за преустройството на собствената сграда или за узаконяването му. Решение № 6386 от 6.07.2005 г. на ВАС по адм. д. № 3362/2005 г., II о., докладчик съдията Г. А./

Не може да бъде споделено и основанието в оспорената заповед, че разделянето на имота е реализирано. Видно от заключението на изготвената в хода на съдебното производство, съдебно техническа експертиза от предвидените с одобрения инвестиционен проект СМР е реализирано само премахване на вратите и прозореца към лоджията и не е изпълнена тухлена стена с дебелина 25см. Между двата дяла, не е изпълнен прозорец, предвиден в проекта по западната фасада на ателието, не са поставени вратите съгласно одобрения проект, не са премахнати стените към лоджията.

По делото е установено, че два оригинала от одобрения инвестиционен проект се намират в делото за съдебна делба. Третият екземпляр би следвало да се намира в общината. В този случай, не може да се възприеме основанието, посочено в оспорената заповед, че липсва оригинал на одобрения инвестиционен проект. Добросъвестността изисква, органа да положи усилия да получи липсващия инвестиционен проект, ако той не се намира при него. Причината за липсата му е неустановена и не е изследвана и формално това е посочено, като едно от основанията за постановения отказ. Връщането на оригинала на одобрения от съда в делбеното производство инвестиционен проект, е регламентирано в чл.202 и чл.203 от ЗУТ. Не е приемливо, администрацията да ползва мотив да откаже извършването на искането от заявителя действие, като се позовава на неизпълнение, което е в нейните възможности.

Законосъобразността на одобрения инвестиционен проект е преценена от съда и административния орган следва да изпълни влязлото в сила съдебно решение. Съгласуване и одобряване на инвестиционен проект са основание за издаване на разрешение за строеж. Чл. 148, ал. 4 от ЗУТ предвижда, че разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект едновременно с одобряването му, ако това е поискано в заявлението или в 7-дневен срок от постъпване на писменото заявление, когато инвестиционния проект е одобрен предварително. От цитираните норми следва, че за строежите, за които се

изисква инвестиционен проект, одобряването му е единствено условие за разрешаване на строителството. Следователно административният орган действа при условията на обвързана компетентност – при наличие на одобрен инвестиционен проект, главният архитект няма право да извършва преценка, а е длъжен да издаде разрешение за строеж. Този извод се налага и от нормите на чл. 145, ал. 4 от ЗУТ /Ако в срок от една година от одобряването на инвестиционните проекти възложителят не направи искане за получаване на разрешение за строеж, проектът губи правно действие/ и чл. 148, ал. 8 от ЗУТ/ Одобреният инвестиционен проект, когато такъв се изисква, е неразделна част от разрешението за строеж/. От тях следва, че инвестиционният проект и разрешението за строеж са взаимосвързани предпоставки за реализирането на законно строителство. Тяхното самостоятелно съществуване е безпредметно, тъй като одобреният инвестиционен проект не може да бъде реализиран без разрешение за строеж и обратното – разрешението за строеж не може да породи действие, ако няма валиден инвестиционен проект, който да бъде изпълнен въз основа на него. Затова и правомощието на административния орган, компетентен да издаде разрешението за строеж, е обвързано с одобряването на инвестиционния проект.

След тегленето на жребий, или от деня, когато е влязъл в сила разделителния протокол, когато той определя носителите на дяловете, настъпват вещноправните последици на съдебната делба. Възниква в полза на отделните съделители изключително право на собственост върху имотите, включени в техните дялове. В това се състои конститутивния ефект на съдебната делба. Той се прибавя към силата на пресъдено нещо, с която е установено правото на делба с влязлото в сила решение по първата фаза на делбата. Тя придава стабилност на създаденото със съдебната делба ново материалноправно положение. Съчетанието им придава на съдебната делба качеството на стабилен титул за собственост.

Съгласно чл. 148, ал. 8 ЗУТ одобреният инвестиционен проект е неразделна част от разрешението за строеж. Като такава той подлежи на обжалване само заедно с разрешението - чл. 216, ал. 1, т. 2 ЗУТ / РС / Решение №6804/6.06.2008 г. на ВАС по адм.дело №2647/2008 г. на ВАС, II о.; Решение №7234 от 17.06.2008 г. на ВАС по адм.дело №3793/2008 г. на ВАС, II о.; Решение №1409/3.02.2010 г. на ВАС по адм.дело №7178/2009 г., II о./, освен в случаите на съдебна делба, когато подлежи на самостоятелен контрол от делбения съд - чл. 203, ал. 2 ЗУТ. / Определение № 8474 от 30.09.2005 г. на ВАС по адм. д. № 8696/2005 г., II о., докладчик председателят Г. А.; Определение № 2423 от 7.03.2006 г. на ВАС по адм. д. № 2008/2006 г., II о., докладчик съдията Г. А.; Решение № 11917 от 9.10.2014 г. на ВАС по адм. д. № 7051/2014 г., II о., докладчик съдията Т. Р.; Определение № 11643 от 17.09.2013 г. на ВАС по адм. д. № 11319/2013 г., II о. ., докладчик председателят С. Й. /.

Съгласно чл.297 от ГПК, влязлото в сила решение е задължително за съда, който го е постановил, и за всички съдилища, учреждения и общини в Република България. Зачитането на силата на присъдено нещо се състои в задължението на всеки държавен орган /съд или друг орган/ до възприеме като свое скрепеното със сила на присъдено нещо съдебно установяване и да изхожда от него в своята служебна дейност спрямо лицата, обвързани от силата на присъдено нещо, като се откаже от всякакво преразглеждане и пререшаване на въпроса, разрешен със силата на присъдено нещо, когато той обуславя отговора на въпрос, с който държавният орган е сезиран.

Общият ред за одобряване на инвестиционен проект е неприложим, тъй като това би означавало, административният орган да не зачете силата на присъдено на решението

за съдебна делба и вече одобрения проект по чл.203 ЗУТ. Придобивната давност е юридически факт на гражданското право и неговото установяване може да бъде осъществено само в исковия процес. В административното производство и в съдебния административен процес адм.орган, съответно съдът са обвързани от легитимационната сила на документите за собственост, които съществуват към момента на издаването на акта.

Ето защо съдът намира, че постановеният отказ е незаконосъобразен, поради което същият следва да бъде отменен.

Предвид изхода на делото, на жалбоподателя следва да бъдат изплатени разноските по делото в размер на 2110 /две хиляди сто и десет/ лева, от които 1500 /хиляда и петстотин/ лева адвокатски хонорар, 10 /десет/ лева - платена държавна такса съгласно чл. 151, ал. 1, т. 3 от АПК и 600 /шестстотин/ лева - внесен депозит за съдебно-техническа експертиза.

Поради изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София град, Второ отделение, 76 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ отказа на главния архитект на район „С.“ при Столична община да издаде разрешение за строеж, обективиран в Заповед № РСЦ22-АП 00-3 от 2. 12. 2022г. по заявление на М. А. Л..

ВРЪЩА ПРЕПИСКАТА на главния архитект на район „С.“ при Столична община за ново разглеждане при спазване на задължителните указания, дадени в мотивите на решението и за произнасяне по направеното заявление в сроковете по ЗУТ.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. А. Л. сумата от 2110 /две хиляди сто и десет/ лева, представляваща направените по делото разноски.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от деня на съобщението, че решението е изготвено.

СЪДИЯ: