

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 895

гр. София, 03.02.2020 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в закрито заседание на 03.02.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

като разгледа дело номер **6080** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от ЗУТ.

Образувано е по жалба на М. С. А., чрез пълномощник адв. И., и Е. М. М., чрез пълномощник адв. С., против разрешение за строеж (РС) № 2/12.01.2016г., издадено от главния архитект на район „С.“ Столична община и одобрени на 14.12.2015г. инвестиционни проекти.

В жалбата са наведени доводи, че РС и одобрените инвестиционни проекти са издадени в нарушение на чл. 185, ал. 2 от ЗУТ, чл. 38, ал. 9 от ЗУТ и чл. 24 от Наредба № 2/29.06.2004г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии /отм./. Сочи се, че жалбоподателите са собственици на апартамент № 4.3, апартамент № 4.5 и апартамент № 3.7, като последният е непосредствен съсед на обекта, за чието преустройство са издадени обжалваните строителни книжа. В качеството им на собственици на обекти в етажната собственост, единият от които е непосредствен съсед на преустройвания обект, жалбоподателите считат, че имат качеството на заинтересувани лица по смисъла на чл. 149, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, легитимирани да обжалват разрешението за строеж. Твърдят, че издаденото РС не им е съобщено по реда на чл. 149, ал. 1 от АПК /вероятно се има предвид ЗУТ/, поради което и не е започнал да тече срокът за оспорването му. Молят да бъдат отменени като незаконосъобразни издаденото разрешение за строеж ведно с одобрените инвестиционни проекти.

По делото е присъединена за разглеждане и жалба от Етажната собственост на сграда с адрес: [населено място],[жк], [улица], представлявана от управителя на ЕС М. Ч., чрез пълномощник адв. В., против разрешение за строеж (РС) № 2/12.01.2016г., издадено от главния архитект на район „С.“ Столична община и одобрени на 14.12.2015г. инвестиционни проекти.

В жалбата са наведени идентични доводи, че РС и одобрените инвестиционни проекти са издадени в нарушение на чл. 185, ал. 2 от ЗУТ, чл. 38, ал. 9 от ЗУТ и чл. 24 от

Наредба № 2/29.06.2004г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии /отм./. Сочи се, че Етажната собственост има правен интерес да обжалва разрешението за строеж. Твърди се, че РС не е съобщено на ЕС по реда на чл. 149, ал. 1 от АПК /вероятно се има предвид ЗУТ/, тя не е запозната с него, съответно не е изтекъл срокът за обжалването му. Претендира се да бъдат отменени като незаконосъобразни издаденото РС ведно с одобрените инвестиционни проекти.

Ответникът – главният архитект на район „С.“ СО депозира писмено становище /приложено по адм. д. № 6705/2019г., присъединено към настоящото дело/ за недопустимост на жалбата на ЕС, тъй като е подадена след преклузивния срок по чл. 149, ал. 3 от ЗУТ. Счита втората жалба за недопустима поради липса на активна процесуална легитимация у жалбоподателяте.

Административен съд София-град, като съобрази представените по делото доказателства и доводите на страните, приема следното:

Предмет на оспорване в настоящото производство е разрешение за строеж № 2/12.01.2016г. за: „Разделяне на ателие „Ат.3“ на апартамент „А5.1“ и ателие „Ат.3“, находящо се на първи и втори подпокривен етаж /коти + 14,55, +17,10/ в „Жилищна сграда с обществено обслужване и подземни гаражи“, УПИ IV-2931, кв. 155, м. „С. град“, ЗП – 135,39 кв.м. за А.5.1 и ЗП – 247,51 кв.м. за Ат.3 в поземлен имот УПИ IV-2931, кв. 155, м. „С. град“, намиращ се на [улица]. Разрешението за строеж е издадено съгласно одобрени/съгласувани проекти на 14.12.2015г. от главния архитект на СО район „С.“. РС е издадено на А. В. С., който се легитимира като собственик на недвижим имот – ателие № 3, разположено на две нива, на първи подпокривен етаж /кота +14,55/ и на втори подпокривен етаж /кота + 17,10/, разположено в жилищна сграда с административен адрес: [населено място], район „С.“, [улица] /нотариален акт за продажба на недвижим имот № 87, том I, рег. № 1883, дело № 39/2012г./.

Жалбоподателят М. С. А. се легитимира като собственик на самостоятелни обекти в същата сграда, както следва: апартамент № 4.5, находящ се на кота +11,76 /съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 81, том I, рег. № 1334, дело № 46/2015г.; апартамент № 3.7, находящ се на кота + 8,97 /съгласно нотариален акт № 107, том I, рег. № 1879, дело № 57/2015г./ и апартамент № 4.3, находящ се на кота + 11,62 /съгласно нотариален акт № 77, том I, рег. № 1313, дело № 45/2015г./.

Жалбоподателката Е. М. М. се легитимира като собственик на самостоятелен обект в жилищната сграда, а именно: ателие № 2, разположено на две нива, на първи подпокривен етаж /кота +14,55/ и на втори подпокривен етаж /кота + 17,10/, съгласно нотариален акт за продажба на недвижим имот № 99, том III, рег. № 7496, дело № 290/2010г.

Видно от приложеното по делото /л. 39/ съобщение по чл. 149, ал. 1 и 2 от ЗУТ процесното разрешение за строеж е съобщено на: 1.) А. В. С., титуляр на РС, на 12.01.2016г. и 2.) Етажната собственост на [улица] – Г. В. К. /управител на ЕС/ - на 12.01.2016г., което е надлежно удостоверено с неговия подпис. В съобщението по чл. 149, ал. 1 и 2 от ЗУТ изрично е посочено, че съгласно чл. 149, ал. 3 от ЗУТ разрешението за строеж може да бъде обжалвано по законосъобразност пред началника на РДНСК-ЮЗР в 14-дневен срок от съобщението за издадения акт.

Съдът е изискал от СО район „С.“ справка кои лица са управлявали и представлявали Етажната собственост – [улица] към датата 12.01.2016г. – датата на съобщаване на разрешението за строеж.

По делото е постъпило писмо от СО район „С.“, в което е посочено, че във водения от районната администрация Регистър на уведомленията по чл. 46б от Закона за управление на етажната собственост на посочения адрес: [населено място], [улица], към указаната дата /12.01.2016г./ е вписан управител на ЕС Г. В. К. съгласно Уведомление вх. № 94-ЕС-39/03.11.2014г. за срок от 2 години. Видно от приложения към уведомлението Протокол от Общо събрание на етажната собственост, проведено на 15.10.2014г., членовете на ЕС са избрали за касиер Е. М. М. и за членове на Контролния съвет – Д. С. К., А. М. М. и Х. Р. Х.. Към писмото са приложени описаните документи: уведомление вх. № 94-ЕС-39/03.11.2014г. от управителя на ЕС Г. В. К. и Протокол от Общо събрание на ЕС, проведено на 15.10.2014г., съгласно който Г. В. К. е избран за представител и управител на Етажната собственост за срок от 2 години.

С разпореждане на съда на жалбоподателя Етажна собственост на сграда с адрес: [населено място], [улица], представлявана от адв. В., е указано в 7-дневен срок от съобщението да представи доказателства за срочност на жалбата, като съобрази, че съгласно представения по делото разписан лист /съобщение по чл. 149, ал. 1 и 2 от ЗУТ/ обжалваното РС е съобщено на 12.01.2016г. на Г. В. К., който до 13.12.2018г. е бил управител на Етажната собственост. В разпореждането изрично е посочено, че при неизпълнение в срок на дадените указания, съдебното производство ще бъде прекратено.

В срока за изпълнение на указанията по делото е постъпила молба от адв. В., в която е посочил следното: „В случай че съдът прецени, че не са налице предпоставки за присъединяването на ЕС в качеството ѝ на жалбоподател, молим същата да бъде присъединена към оспорването на основание чл. 182 (3) АПК, тъй като същата има правен интерес от правилното решаване на спора поради обстоятелствата и аргументите, подробно изложени в жалбата, от които ЕС ще се ползва и във връзка с прилагането на настоящия текст.“

Видно е, че с депозираната молба жалбоподателят по същество не е изпълнил дадените му указания да представи доказателства за срочност на жалбата.

Нормата на чл. 149 от ЗУТ определя кръга на заинтересуваните лица, на които следва да бъде съобщено за издаденото разрешение за строеж и които имат правен интерес да оспорват същото. За да се определи момента, от който за жалбоподателите – както за Етажната собственост, така и за отделните етажни собственици, е започнал да тече срокът за оспорване на процесното разрешение за строеж, следва да се даде отговор на въпроса по коя от хипотезите, предвидени в чл. 149, ал. 2 от ЗУТ, същите се явяват заинтересувани лица.

Относими към преустройство на съществуващи в сградата собствени помещения, се явяват разпоредбите на чл. 149, ал. 2, т. 2 и 3 от ЗУТ.

Разпоредбата на чл. 149, ал. 2, т. 2 от ЗУТ предвижда в случаите на преустройство и промяна на предназначението на заварен строеж, разрешението за строеж да се съобщи на лицата по чл. 38, ал. 3 и 4 и чл. 39, ал. 2 от ЗУТ.

Нормите на чл. 38, ал. 3 и 4 от ЗУТ се явяват относими при преустройство на жилищно помещение или на самостоятелно жилище в кабинет за здравни нужди, за офис или за ателие за индивидуална творческа дейност, свързани с достъп на външни лица в сградата, а тази на чл. 39, ал. 2 от ЗУТ – при преустройство на цяла сграда или част от нея, свързано с масов достъп на външни лица и наднормено за зоната шумово и друго замърсяване.

Съгласно чл. 149, ал. 2, т. 3 от ЗУТ в случаите по чл. 185, ал. 1 и 2 от ЗУТ заинтересувани лица се явяват собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в етажната собственост.

Разпоредбата на чл. 185, ал. 1 от ЗУТ урежда възможностите за извършване на преустройство в собствен обект, част от сграда в режим на етажна собственост, без изрично съгласие на собствениците на останалите имоти от етажната собственост. Една от визираните в нормата възможности е тази по т. 7 на същата, когато преустройството се извършва при условията на чл. 38, ал. 5 от ЗУТ.

От своя страна разпоредбата на чл. 38, ал. 5 от ЗУТ гласи, че "Самостоятелни обекти за нежилищни нужди, изградени в заварена сграда, могат да се преустройват и да променят предназначението си по общия ред, без да се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост, при условие че се спазват изискванията на чл. 185, ал. 1, т. 2 – 4 и не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване. Ако не са налице тези условия, се спазват изискванията на чл. 185, ал. 2 и 3".

Основните типове и конкретните видове предназначение на сградите и на самостоятелните обекти в тях са определени в Приложение № 2 от Наредба № 3/28.04.2005г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /отм., ДВ бр. 4/2017г., действала към датата на издаване на процесното РС/, като видно от Класификатора "ателие за творческа дейност" е определено за самостоятелен обект в сграда (т. 4 от таблицата) и е с код 510, докато „жилище, апартамент“ е с код 500.

От представените по делото доказателствата се установява, че подлежащият на преустройство обект в действителност е част от сграда в режим на етажна собственост, но доколкото същият представлява самостоятелен обект с определено предназначение за „ателие за творческа дейност“, се явява такъв за нежилищни нужди и преустройството му следва да бъде извършено при условията на чл. 38, ал. 5 от ЗУТ, при спазване изискванията на чл. 185, ал. 1, т. 2-4 от ЗУТ. Последното налага извод, че съобщаването на акта по реда на чл. 149, ал. 1 от ЗУТ следва да обхване заинтересуваните лица, с оглед нормата на чл. 149, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, а именно етажните собственици. В този случай предвид липсата на изискване за наличие на изрично съгласие на собственика на обект, намиращ се в непосредствено съседство с този, подлежащ на преустройство, за органа не съществува и задължение да извърши лично уведомяване на тези лица за издадения акт, а следва да приложи нормата на § 4, ал. 3, изр. 1 от ДР на ЗУТ.

Съгласно § 4, ал. 3, изр. 1 от ДР на ЗУТ, когато заинтересувани лица са всички собственици и носители на ограничени вещни права в сгради с режим на етажна собственост, какъвто е процесният случай, съобщенията до тях се връчват чрез председателите на управителните съвети (управители). С връчване на съобщенията до етажните собственици чрез управителя на ЕС започва да тече предвиденият в закона срок за обжалване на РС по отношение на всички етажни собственици. Нормативната уредба не разписва специални задължения за по-нататъшни действия от страна на управителя във връзка с уведомяване на всеки отделен етажнен собственик за полученото съобщение, както и не предвижда представяне на доказателства в тази насока. Обстоятелството дали и кога управителят е уведомил поотделно всеки етажнен собственик за съобщението, също е без значение, тъй като не оборва презумпцията на § 4, ал. 3 от ДР на ЗУТ, че всички етажни собственици са уведомени от датата, на която съобщението за издаденото РС е получено от управителя.

Както се посочи, с оглед преценка редовността на извършеното съобщавана на акта по реда на § 4, ал. 3, изр. 1 от ДР на ЗУТ, съдът е изискал от районната администрация доказателства, легитимиращи лицето, получило съобщението, като управител на етажната собственост (ЕС). Като доказателства по делото са представени уведомление № 94-ЕС-39/03.11.2014г., подадено от управителя на ЕС Г. В. К. по реда на чл. 46б от ЗУЕС, и Протокол от Общо събрание на ЕС, проведено на 15.10.2014г., съгласно който Г. В. К. е избран за представител и управител на Етажната собственост за срок от 2 години. Така представените доказателства удостоверяват, че лицето Г. В. К. е имал качеството на управител на процесната етажна собственост към датата на съобщаването на разрешението за строеж, поради което и направеното по реда на § 4, ал. 3 от ЗУТ съобщаване следва да се приеме за редовно.

Процесното разрешение за строеж е редовно съобщено на управителя и представляващ ЕС, за което същият се е подписал. В съобщението изрично е посочено, че РС може да се обжалва в 14-дневен срок от съобщаването му пред началника на РНДСК-ЮЗР /съгласно действащия към този момент задължителен административен контрол/. Предвиденият 14-дневен срок за оспорването му по реда на чл. 216, ал. 1, т. 2 от ЗУТ (отм., бр. 25 от 2019 г.) е изтекъл на 26.01.2016г., докато жалбата на Етажната собственост е депозирана в съда на 31.05.2019г. В тази връзка съдът е дал изрични указания на жалбоподателя да представи доказателства за срочност на жалбата, като съобрази, че съгласно представения по делото разписан лист разрешението за строеж е съобщено на 12.01.2016г. на Г. В. К., който до 13.12.2018г. е бил управител на ЕС. В срока за изпълнение на указанията по делото е постъпила молба от адв. В. /с описано по-горе съдържание/, с която не са ангажирани доказателства за срочност на жалбата. Изложеното налага извод, че жалбата на ЕС е просрочена, подадена извън преклузивния срок по чл. 149, ал. 3 от ЗУТ.

По жалбата на М. С. А. и Е. М. М.:

Жалбоподателите обосновават качеството си на заинтересувани лица по чл. 149, ал. 2, т. 3 от ЗУТ – като собственици на самостоятелни обекти в сграда с режим на етажна собственост. Както се посочи, процесното разрешение за строеж е редовно връчено на управителя на ЕС на 12.01.2016г., поради което и по арг. от § 4, ал. 3 от ДР на ЗУТ се счита за съобщено на всички собственици и носители на ограничени вещни права в сградата с режим на ЕС. Ето защо е несподелима тезата на жалбоподателите, че разрешението за строеж не им е било съобщено лично. РС е надлежно съобщено на управителя и представляващ ЕС, като по делото са събрани безспорни доказателства, че към 12.01.2016г. /датата на съобщаване на РС/ именно Г. В. К. е имал такова качество. Жалбата на етажните собственици е подадена на 15.05.2019г., след изтичане на преклузивния срок по чл. 149, ал. 3 от ЗУТ /в относимата редакция/, изтекъл на 26.01.2016г., поради което също е просрочена.

По изложените съображения жалбите следва да бъдат оставени без разглеждане, а образуваното производство – прекратено на основание чл. 159, т. 5 от АПК.

Воден от горното и на основание чл. 159, т. 5 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на М. С. А., чрез пълномощник адв. И., и Е. М. М., чрез пълномощник адв. С., против разрешение за строеж (РС) № 2/12.01.2016г., издадено от главния архитект на район „С.“ Столична община и одобрени на 14.12.2015г. инвестиционни проекти.

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на Етажната собственост на сграда с адрес: [населено място],[жк], [улица], представлявано от управителя на ЕС М. Ч., чрез пълномощник адв. В., против разрешение за строеж (РС) № 2/12.01.2016г., издадено от главния архитект на район „С.“ Столична община и одобрени на 14.12.2015г. инвестиционни проекти.

ПРЕКРАТЯВА производството по адм. дело № 6080/2019г. по описа на Административен съд София-град.

Определението може да се обжалва с частна жалба пред Върховния административен съд в 7-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: