Р Е Ш Е Н И Е
№ 4774

гр. София, 12.07.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 41 състав,** в публично заседание на 04.07.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря М. Велева, като разгледа дело номер **8158** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по реда на чл. 145 и сл. от АПК по жалба на В. П. Г. срещу заповед № ДК-10-ЮЗР-92/24.07.2012г. на началника на РДНСК Югозападен район, с която е отменено разрешение за строеж № 163/13.05.2009г., издадено от главния архитект на район „В." – СО и одобрените инвестиционни проекти за строеж: „Преустройство – смяна предназначението на жилищна сграда в административна в урегулиран поземлен имот УПИ XII-392, кв. 198 по плана на [населено място], м. „П. – Б.", с административен адрес: [населено място], [улица].

Жалбоподателят моли за прогласяване на нищожността на цитираната заповед или алтернативно – за нейната отмяна като незаконосъобразна. Твърди, че строителството вече е извършено и обектът се ползва по предназначение; не е спазен срока по чл. 156, ал.1 от ЗУТ; не са налице хипотезите на чл. 38, ал.4 и чл. 39, ал.2 от ЗУТ; не е уведомен за започване на производството. Не претендира разноски.

Ответникът - началникът на РДНСК-Югозападен район, чрез процесуалния си представител юрисконсулт О., оспорва жалбата и моли съда да остави обжалваната заповед в сила.

Главният архитект на район „В.", Столична община не изразява становище по жалбата.

Заинтересованото лице С. Х. в писмено становище от пълномощника му от 15.05.2013г. иска програсяване на нищожността на оспорената заповед като издадена от некомпетентен орган. Освен това счита същата за незаконосъобразна, защото административният орган не е съобразил налице ли е масов достъп на външни лица до

обекта и наднормено за зоната шумово и/или друго замърсяване. Твърди, че ЗС В. и И. И. нямат правен интерес и не са ЗС по смисъла на чл. 149 от ЗУТ.
Заинтересованите страни В. Г. И. и И. Н. И., представляван от В. И., която е и адвокат, оспорват жалбата и молят оспорената заповед да бъде оставена в сила.
Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:
Жалбата е процесуално допустима. Подадена е от лице с правен интерес в срока по чл.149 ал.1 от АПК. Оспорената заповед е връчена на жалбоподателя на 07.08.2012г. (л. 23), а жалбата е подадена на 20.08.2012г. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.
От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства от фактическа страна се установява следното:
Жалбоподателят представя нотариален акт за замяна на недвижим имот, вписан в Службата по вписванията под акт №136 том LLLXXX дело №62043 от 26.11.2007г., с който се легитимира като съсобственик заедно със ЗС С. Х. на западната триетажна жилищна сграда – близнак, находяща се [населено място], [улица]. Собственици на източната двуетажна жилищна сграда-близнак и на цялото дворното място, в което е построена сградата, представляващо УПИ XIII-392 кв.198 по плана на [населено място], м.“П.-Б.“, с административен адрес: [населено място], [улица] са заинтересованите страни В. Г. И. и И. Н. И. по силата на нотариален акт №166 от 29.11.2004г., вписан в Службата по вписванията под акт №193 том LLLXVIII дело №409 от 29.11.2004г., договор за доброволна делба от 21.09.2005г., вписан в Службата по вписванията под №77 том XXV под вх.рег.№47761/05, и нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписванията под акт №130 том Х. дело №6269, вх.рег.№10450 от 01.03.2007г.
С разрешение за строеж №163/13.05.2009г на жалбоподателя и заинтересованото лице Х. е разрешено да преустроят цялата жилищна сграда в административна. По делото няма данни разрешението за строеж да е съобщавано на заинтересованите страни В. Г. И. и И. Н. И., освен твърдението в тяхната жалба до административния орган на л.78, че са получили обявление по пощата с обратна разписка на 26.05.2009г. По тази жалба началника на РДНСК-Югозападен район е издал заповед №ДК-10-ЮЗР-50 от 22.03.2011г., с която е приел жалбата за недопустима. Заповедта е отменена с решение на АССГ, 38 с-ав по адм. д. 9489/11г., което е влязло в сила. Решението е постановено при участието като заинтересовани страни на В. Г. и С. Х.. С него преписката е върната на административния орган за разглеждане на жалбата като допустима по същество, тъй като е подадена от заинтересовани лица по смисъла на чл. 149, ал.2, т.2 във връзка с чл. 38, ал.4 и чл. 39, ал.2 от ЗУТ.
В резултат е издадена оспорената заповед, с която е отменено разрешение за строеж № 163/13.05.2009г. на главния архитект на район „В.”, СО.
По делото е изслушана СТЕ, от която е видно, че освен цитираното разрешение за строеж, издадено по одобрени инвестиционни проекти от 30.04.2009г., е налице и разрешение за строеж №304/07.08.2009г. от главния архитект на район „В.“ по одобрени инвестиционни проекти от 06.08.2009г, както и удостоверение за въвеждане в експлоатация №1116/02.11.2009г., издадено от директора на дирекция „Контрол по строителството“ при СО. Същите макар и за същата сграда, касаят различен по обхват строеж с промяна на предназначението на първи етаж от съществуваща жилищна сграда в офиси, поради което са неотносими към настоящото дело. Вещото

лице установява, че в процесния имот се намира и работи „Дом за възрастни хора Надежда”.
При така установената фактическа обстановка съдът прави следните изводи:
В случая, за да е законосъобразен актът, следва да е издаден от материално компетентния орган /началника на РДНСК – Югозападен район/, и да съответства на съдебното решение, с което е установена незаконосъобразността на заповед № ДК-10-ЮЗР-50/22.03.2011г.
Заповедта е издадена от компетентния административен орган по чл.216, ал.2 от ЗУТ, в установената форма при спазване на административно-производствените правила и в съответствие с материалния закон.
Съгласно чл.149 ал.2 т.2 от ЗУТ заинтересовани лица при издаване на разрешение за строеж в случаите на преустройство и промяна на предназначението на заварен строеж са лицата по чл.38 ал.3 и 4 и чл.39 ал.2 от ЗУТ.
Сградите-близнаци са две отделни сгради, долепени една до друга с обща съединителна стена и общ покрив. Те не са в режим на етажна собственост, тъй като при тях не съществуват най-характерните белези на етажната собственост – общи основи, общ вход и стълбище, плочи, трегери, общи носещи стени. При сградите-близнак покривът е съединен, но всяка част от покрива обслужва само съответната сграда.
Според съдебно решение на АССГ, 38 с-ав по адм. д. 9489/11г. преустройството, за което е издадено разрешението за строеж, попада в хипотезата на чл.38 ал.4 от ЗУТ – промяна на предназначението за магазин или обслужващи дейности с осигуряване на самостоятелен вход извън входа и общите помещения на жилищните етажи. В случая наличието на самостоятелен вход на отделната сграда – близнак е една от предпоставките за разрешаване на преустройството. В тази хипотеза обаче се изисква изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседи на обекта, независимо, че тези жилища не са в режим на етажна собственост, а са в отделни сгради.
Пак според същото съдебно решение преустройството попада и в хипотезата на чл. 39, ал.2 от ЗУТ. Съгласно тази разпоредба при промяна на предназначението на част или на цяла сграда в жилищни, курортни или вилни зони, когато преустройството е свързано с масов достъп на външни лица и наднормено за зоната шумово и друго замърсяване, освен спазване на изискванията по чл. 38 е необходимо и изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици и носители на ограничени вещни права в съседни поземлени имоти. С тази норма законодателят е защитил правата на собствениците на съседни имоти – на още по-голямо основание следва да се защитят правата на собствениците на имоти, в които трети лица имат право да държат и ползват постройка, в случаите, когато искат да променят нейното предназначение.

Предвид изложеното в съдебното решение е прието, че В. Г. И. и И. Н. И. са заинтересовани лица: 1/ по смисъла на чл.39 ал.2 от ЗУТ – веднъж като собственици на УПИ XIII-392, в който е изградена постройката на Г. и Х., втори път като собственици на съседния имот УПИ Х.-392; 2/ по смисъла на чл.38 ал.4 от ЗУТ – като непосредствени съседи.

Изхождайки от тези указания, които са задължителни за административния орган, същият е установил, че липсва нотариално заверено съгласие от заинтересованите страни В. Г. И. и И. Н. И. – собственици на източната сграда –

близнак и на цялото УПИ, в което са изградени двете сгради – близнаци, за преустройство както по чл. 38, ал.4, така и по чл. 39, ал.2 от ЗУТ. Такова съгласие не е представено и по делото.
Като е съобразил дадените му указания с влязло в сила съдебно решение на АССГ, 38 с-ав по адм. д. 9489/11г., ответникът е издал законосъобразна заповед, която следва да бъде потвърдена, а жалбата – отхвърлена като неоснователна.

Не могат да бъдат споделени доводите на жалбоподателя, че строителството вече е извършено и обектът се ползва по предназначение, тъй като съгласно чл. 156 от ЗУТ в редакцията към момента на издаване на оспорената заповед влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна. В случая се касае за невлязло в сила разрешение за строеж, а въвеждането на обекта в експлоатация касае друг строеж. Що се отнася до спазване на срока по чл. 156, ал.1 от ЗУТ, същият тече от момента на получаване на върната от съда преписка при ответника, което видно от оспорената заповед се е случило с вх. № С8-245-08-206/02.07.2012г. Настоящият съдебен състав съгласно чл. 177 от АПК е обвързан от констатациите в съдебното решение на АССГ, 38 с-ав по адм. д. 9489/11г. за наличие на хипотезите на чл. 38, ал.4 и чл. 39, ал.2 от ЗУТ, поради което не може да преразглежда тези изводи на съда и да проверява верността им посредством експертизи или с други доказателствени средства. Предвид факта, че жалбоподателят е бил страна по делото, по което е постановено посоченото решение, същото има сила на присъдено нещо спрямо него и не е необходимо нарочното му уведомяване за започване на производството по издаване на оспорената заповед.
По изложените съображения и на основание чл.172 ал.2 от АПК Административен съд София-град, Второ отделение, 41 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователна жалбата на В. П. Г. срещу заповед № ДК-10-ЮЗР-92/24.07.2012г. на началника на РДНСК Югозападен район.
Решението може да се обжалва чрез АССГ пред Върховния административен съд на Република Б. в 14-дневен срок от съобщението до страните.
Препис от решението да се изпрати на страните по делото

СЪДИЯ: