

РЕШЕНИЕ

№ 4440

гр. София, 17.10.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в публично заседание на 29.09.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Славина Влатова

при участието на секретаря Силвиана Шишкова, като разгледа дело номер **4749** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК във връзка с чл. 215 от ЗУТ и във връзка с чл. 216 ал. 6 от ЗУТ.

Производството е образувано по жалба на Главния архитект на СО – район „Т.“ на основание чл. 215 ал. 5 от ЗУТ (нова – ДВ бр. 87 от 2010г.) срещу Заповед № ДК – 10 – ЮЗР - 42 от 16.03.2011г. на Началника на РДНСК Югозападен район, с която на основание чл. 216 ал. 5 от ЗУТ е отменен отказ № АГ – 94 – 98 от 10.03.2010г. на Главния архитект на СО – район „Т.“ за одобряване на проекти и издаване на разрешение за строеж „Смяна на предназначението на апартамент № 3 в офис“, находящ се в съществуваща сграда, изградена в поземлен имот пл. № 11, кв. 257 по плана на [населено място], м. „Център“, с административен адрес: [населено място], [улица].

В жалбата си жалбоподателят твърди незаконосъобразност на оспорената заповед поради противоречие с материалния закон и допуснати съществени нарушения на административно производствените правила. Твърди забавяне на произнасянето на ответника. Твърди, че са били налице всички основания за постановяване на отменения отказ за одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за строеж. Твърди, че преди подаване на заявлението за одобряване предназначението на апартамента вече е било сменено в офис, като това е установено с протокол от 13.01.2010г. На второ място твърди, че при издаването на оспорената заповед ответникът не е съобразил, че тъй като в сградата, в която се намира апартамента вече

има сменено предназначение на още три апартамента в офис, по този начин вече е сменено предназначението на цялата сграда, като в тази връзка твърди, че е приложима разпоредбата на чл. 39 ал. 2 от ЗУТ, а не тази на чл. 38, както е приел ответникът. На последно място твърди, че не е взето съгласието на общото събрание на собствениците в сградата за промяната на предназначението, тъй като едно от помещенията е собственост на СО, като неин представител не е участвал в събранието. Твърди, че деактуването на посоченото помещение на СО, е станало след постановяване на неговия отказ. Във връзка с горното иска оспорената заповед да бъде отменена като незаконосъобразна.

Ответникът Началникът на РДНСК Югозападен район, чрез процесуалния си представител юрк. П. изразява становище, че жалбата е неоснователна, а оспорената заповед е законосъобразна, издадена при правилното прилагане на материалния закон и без допуснати съществени нарушения на административно производствените правила. Исква жалбата да бъде отхвърлена.

Заинтересованата страна Р. П., чрез процесуалния си представител адв. С. изразява становище също за неоснователност на жалбата и законосъобразност на оспорената заповед. Исква оспорената заповед да бъде оставена в сила. Претендира разноски.

По делото не са представени доказателства за това кога Главния архитект на СО – район „Т.“ е уведомен за оспорената заповед, което е в тежест на административния орган, поради и което настоящият състав приема, че жалбата е подадена в срок. Жалбата е подадена от надлежна страна, за която е признато правото на жалба на основание чл. 215 ал. 5 от ЗУТ (нова – ДВ бр. 87 от 2010г.), срещу акт, който подлежи на съдебен контрол. В тази връзка настоящият състав намира, че жалбата е процесуално допустима.

Административният съд С. – град, II Отделение, 37 – ми състав, обсъди събраните по делото доказателства във връзка с доводите на страните и приема за установено следното:

Заинтересованата страна Р. П. е собственик по силата на представен по делото нотариален акт и във връзка с представено удостоверение за наследници на апартамент № 2 и апартамент № 3 в сграда, находяща се в [населено място], с административен адрес [улица], в имот пл. № 11, кв. 257, м. Център по плана на [населено място].

Заинтересованата страна в това производство Р. П. е подала молба вх. № АГ – 94 – 97 от 20.01.2010г. с искане за одобряване на проекти и издаване на разрешение за строеж за „Смяна на предназначението на апартамент № 2 в офис“, находящ се на първи етаж в сградата на [улица] в [населено място].

Заинтересованата страна в това производство Р. П. е подала молба вх. № АГ – 94 – 98 от 20.01.2010г. с искане за одобряване на проекти и издаване на разрешение за строеж за „Смяна на предназначението на апартамент № 3 в офис“, находящ се на първи етаж в сградата на [улица] в [населено място].

Към посочените заявления за промяна на предназначението на двата апартамента са представени и нотариално заверени съгласия на непосредствените съседи на апартаментите и протокол от общо събрание на етажните собственици в сградата на [улица] от 21.12.2009г., като в този протокол етажните собственици с общо 100% собственост от общите части на сградата са дали съгласие за преустройство и промяна на предназначението на апартаментите на заинтересованата страна в офиси.

По представен по делото АОС № 1428 от 16.02.2009г. таванска стая в сградата на [улица] ведно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата е

собственост на Столична община. По представена заповед № РД – 57 – 33 от 26.03.2010г. на Кмета на СО е наредено да се отпише посочения АОЖС и таванската стая от актовете книги на общината.

Въз основа на подадената молба с вх. № АГ № 94 – 97 от 20.01.2010г. за промяна на предназначението на апартамент № 2 в офис, жалбоподателят в това производство Главният архитект на СО – район „Т.“ е издал Отказ № АГ – 94 – 97 от 10.03.2010г. Въз основа на подаденото искане за промяна на предназначението на апартамент № 3 в офис с вх. № АГ – 94 – 98 от 20.01.2010г. Главният архитект на СО – район „Т.“ е издал отказ за одобряване на инвестиционните проекти и за издаване на разрешение за строеж с № АГ – 94 – 98 от 10.03.2010г., като се е позовал на това, че преустройството на апартамента е извършено без одобрени строителни книжа и без да е въведено в експлоатация, видно от съставен констативен акт № 94 – Р – 163 – 2 от 13.01.2010г. от служители на „КСИИБЕ“ при СО – район „Т.“, който е изпратен на СРДНСК.

Срещу така постановеният отказ № АГ – 94 – 98 от 10.03.2010г. на главният архитект на СО – район „Т.“ по отношение на апартамент № 3, заинтересованата страна в това производство Р. П. е подала жалба до началника на РДНСК Югозападен район с вх. № АГ – 94 – 98 от 25.03.2010г. (стр. 33 от делото). Въз основа на тази жалба е издадена оспорената в това производство заповед, с която началникът на РДНСК югозападен район е отменил оспореният пред него отказ за одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за строеж за промяна на предназначението на апартамент № 3 в офис, намиращ се в сграда на [улица] [населено място].

Настоящият състав намира, че разгледана по същество жалбата е неоснователна по съображенията изложени по - долу.

Съобразно задължението на съда по чл. 168 ал. 1 от АПК настоящият състав, счита, че следва да провери законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК.

В тази връзка настоящият състав установи, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия съгласно чл. 216 ал. 5 от ЗУТ. Оспорената заповед е издадена при спазване на установената от закона форма, като не са извършени съществени нарушения на административно производствените правила. Оспорената заповед е издадена при съответствие с материално правни разпоредби и с целта на закона, по съображенията изложени по - долу.

На първо място, неоснователно е възражението за незаконосъобразност на оспорената заповед поради допуснати съществени нарушения на административно производствените правила, тъй като е забавено издаването ѝ. Това е така, тъй като сроковете в конкретния случай са инстуктивни и неспазването им не се отразява на законосъобразността на оспорената заповед.

На второ място съгласно разпоредбата на чл.148 ал. 7 от ЗУТ не се издава разрешение за строеж на лице, в чийто недвижим имот съществува незакононе строеж. В конкретния случай действително съществува констативен протокол № 94 – Р – 163 от 13.01.2010г., с който се установява, че апартамент на първи етаж в сградата на [улица] се използва за офис без одобрени строителни книжа и без въвеждане в експлоатация. От посочения протокол обаче не може да бъде установено дали констатираното се отнася до процесния апартамент № 3, тъй като в констативния протокол не е посочено за точно кой обект се отнася констатациите. А от събраните по делото доказателства се установява, че на първия етаж на сградата на [улица] има не само един апартамент. На второ място незаконен строеж има тогава, когато това е установено с издадена заповед

от съответно компетентният орган и която е влезнала в сила. В конкретния случай няма издадена заповед по отношение на установен незаконен строеж в апартамент № 3 в сградата на [улица], поради и което съдът намира, че не е установен незаконен строеж. В тази връзка съдът намира, че законосъобразно в оспорената в това производство заповед е прието, че не е налице това основание за отказ за издаване на разрешение за строеж „Промяна на предназначението на апартамент № 3 в офис” в сградата на [улица] в [населено място], както е приел жалбоподателят в това производство. На следващо място цитираната в отказа заповед № ДК – 09 – 09 от 08.02.2010г. на Началника на сектор С. на РДНСК Югозападен район също е неотнормирана към цитираното основание, тъй като с нея не се установява незаконен строеж, а се забранява ползването на обекта. Освен това и в тази заповед не е посочено точно дали става въпрос за процесния апартамент № 3 на [улица].

На трето място неоснователно е възражението на жалбоподателя, че са налице условията на чл. 39 ал. 2 от ЗУТ, тъй като е променено предназначението на цялата сграда. Това е така, тъй като посочената разпоредба се отнася до заявления, с които е направено искане да бъде променено предназначението на част от сграда или на цяла сграда. В конкретния случай видно от събраните по делото доказателства заинтересованата страна е поискала само и единствено промяна на предназначението на собствения ѝ апартамент № 3.

На последно място във връзка с гореизложеното съдът намира, че в конкретния случай е приложима разпоредбата на чл. 38 ал. 3 от ЗУТ, както правилно е приел административният орган при издаване на оспорената заповед. В тази връзка законосъобразно административният орган е приел, че в конкретния случай са изпълнени изискванията на закона, като са представени и нотариално заверени съгласия на непосредствените съседи на апартамент № 3 за промяна на предназначението. Представен е и протокол от общо събрание на етажните собственици, с което същите дават съгласие за промяна на предназначението, като решението е взето със съответен кворум. В тази връзка съдът намира, че следва да отговори и на възражението направено в открито съдебно заседание от жалбоподателя, а именно, че в общото събрание не е участвал представител на СО, като собственик на таванска стая в сградата. Разпоредбата на чл. 38 ал. 3 от ЗУТ предвижда необходимостта освен нотариално заверено съгласие на непосредствените съседи да се вземе решение за промяна на предназначението на обект за жилищни нужди в офис, само тогава когато обектът се намира на етаж различен от партерния или първия етаж на сградата. В конкретния случай видно от събраните по делото доказателства се установява, че апартамент № 3, чието предназначение се сменя се намира на първия етаж и в тази връзка съдът намира, че е приложима разпоредбата на чл. 38 ал. 3 изр. първо от ЗУТ и не е необходимо решение на общото събрание. На следващо място дори и да беше необходимо решение на общото събрание, то следва да е взето при съответен кворум и при гласували позитивно поне половината от присъстващите на събранията етажни собственици, съгласно разпоредбите на Закона за собствеността, а не както е твърди жалбоподателят при пълно мнозинство.

Във връзка с гореизложеното съдът намира, че в конкретния случай по отношение на исканата промяна на предназначенията в офис на апартамент № 3 от сградата на [улица] в [населено място], е приложима разпоредбата на чл. 38 ал. 3 от ЗУТ, като видно от събраните по делото доказателства са били изпълнени тези изисквания от заинтересованата страна. Въз основа на това съдът намира, че постановеният от

главния архитект на СО – район „Т.“ отказ за допускане на „Промяна на предназначението на апартамент № 3 в офис“ от сградата на [улица] е незаконосъобразен, както и правилно е приел Началника на РДНСК Югозападен район, за да издаде оспорената в това производство заповед.

Във връзка с изложеното настоящият състав намира, че оспорената в това производство Заповед № ДК – 10 – ЮЗР - 42 от 16.03.2011г. на Началника на РДНСК Югозападен район е законосъобразна, отговаря на материално правните разпоредби и целта на закона, издадена е без да бъдат допуснати съществени нарушения на административно производствените правила и следва да бъде оставена в сила.

Във връзка с изхода от спора съдът намира за основателно по чл. 143 ал. 3 от АПК искането на заинтересованата страна за присъждане на разноски, поради което следва да бъде уважено.

Воден от горното и на основание чл. 172 ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Главния архитект на СО – район „Т.“ на основание чл. 215 ал. 5 от ЗУТ (нова – ДВ бр. 87 от 2010г.) срещу Заповед № ДК – 10 – ЮЗР - 42 от 16.03.2011г. на Началника на РДНСК Югозападен район, с която на основание чл. 216 ал. 5 от ЗУТ е отменен отказ № АГ – 94 – 98 от 10.03.2010г. на Главния архитект на СО – район „Т.“ за одобряване на проекти и издаване на разрешение за строеж „Смяна на предназначението на апартамент № 3 в офис“, находящ се в съществуваща сграда, изградена в поземлен имот пл. № 11, кв. 257 по плана на [населено място], м. „Център“, с административен адрес: [населено място], [улица].

ОСЪЖДА Столична община – район „Т.“ да заплати на Р. П. П. сумата от 400 (четиристотин) лева, представляващи разноски за тази инстанция.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:

