

## Р Е Ш Е Н И Е №5

гр. Перник, 15 февруари, 2013  
год.

### В И М Е Т О   Н А   Н А Р О Д А

Административен съд – Перник, в открито съдебно заседание на седемнадесети януари две хиляди и тринадесета година в състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев  
при секретаря Е.В.\*\*\*, като разгледа докладваното от съдията административно дело № 365 по описа за 2012 година на Административен съд Перник, за да се произнесе, взе предвид следното:

Гл. архитект на община Перник оспорва заповед № ДК-10-ЮЗР-137/11.X.2012 на началник РО “НСК” Перник при РДНСК ЮЗР, с която е отменено разрешение за строеж № 341/4.XI.2010 г., издадено от жалбоподателя за строеж на неплътна ограда между дялове Първи/Втори, северната част на имота с точки “д-е-ж-з” на ПИ с идентификатор 55871.511.9545 по КК на гр. Перник с плътна част до 0,6 м над прилежащия терен с обща височина до 2,2 м., находящ се в УПИ III-9545, кв. 52 по плана на гр. П.\*\*\*, кв. Ц.\*\*\*, адм. адрес, гр. П.\*\*\*, ул. “\*\*\*\*” № 4. В жалбата се твърди, че: оспорваната заповед е нищожна, тъй като акта е издаден след законово определен преклузивен 15 дневен срок, заложен в чл. 216, ал. 5 от ЗУТ; заповедта е незаконосъобразна, тъй като постигнатата съдебна спогодба по развилото се между съсобствениците на имота гр. дело е годно основание да се приеме, че между тях има съгласие, което било основание за издаване на разрешение за строеж – “считам, че с постигнатата спогодба е налице предварително съгласие за материализиране на границата на дялове за реално ползване”. Иска се отмяна на оспорваната заповед.

Ответникът по жалбата, началник РДНСК ЮЗР, чрез процесуален представител оспорва основателността ѝ и изразява становище да бъде отхвърлена. Претендира присъждане на разноски.

Заинтересованата страна – Б.С. \*\*\*е взела становище, че жалбата е неоснователна.

Заинтересованата страна Р.Х.\*\*\*, чрез процесуални представители се присъединява към жалбата и иска отмяна на оспорваната заповед, ведно с присъждане на деловодни разноски.

Съдът, като обсъди доводите на страните във връзка с приложените по делото доказателства прие следното.

Жалбата е процесуално допустима. В хода на производството, оспорващия посочва като орган, издал оспорваната заповед началник РО “НСК” Перник при РДНСК – ЮЗР. Органът, издал оспорваната заповед е началник РДНСК ЮЗР, седалището му е в гр. София, а не местната структура на РДНСК ЮЗР, което е въпрос на прецизност, но съдът не отчита този недостатък на жалбата, като съществен, за да я отхвърли само на това основание.

При извършената служебна проверка върху оспорвания административен акт, съдът намира, че по същината си е неправилен, като следва да се отчете, че административния орган не е отчетел дали строителното разрешение, по повод на което е било образувано производството пред него е за нов строеж, както е издал отмененото такова от ответника. Не е изследван въпроса дали, гл. архитект не е преминал към процедура по издаване на

строително разрешение, без да се съобрази, че ограда в съсобствен имот с такива показатели не може да бъде изградена и то като нов строеж.

Съдът не споделя, на първо място, развитото оплакване от оспорващия, че заповедта, предмет на оспорване е нищожна, тъй като е издадена след изтичане на преклузивен срок, съгласно чл. 216, ал. 5 от ЗУТ, редакция от 2008 г. В тази връзка не са основателни и оплакванията, че след като не е издал заповедта, с която издаденото строително разрешение минава на контрол пред особена юрисдикция, каквато е РДНСК ЮЗР, в законовия срок, органа издал заповедта на първо място е манифестирал мълчалив отказ по жалба на С.\*\*\*, а следващия постановен изричен акт – заповед - е нищожен. Това би имало своето оправдание, ако при издаване на самото разрешение за строеж, гл. архитект се е съобразил с обстоятелството, че по смисъла на заявлението за започване на административно производство са били налице основания за издаването му. Грубото нарушаване на разпоредбата на чл. 183 от ЗУТ обезсмисля това оплакване. Дали срока по чл. 215, ал. 5 от ЗУТ е преклузивен или инструктивен, е въпрос на индивидуално тълкуване, предвид противоречива практика в този смисъл. Съдът, в настоящия състав би приел преклудиране на процесуални действия от страна на административния орган, ако гл. архитект се е съобразил с изискванията на закона по правилно конституиране на страните в производството по издаване на отмененото разрешение за строеж. Липсата на редовно проведена процедура от страна на оспорващия и грубите нарушения на нормативни изисквания по издаване на това разрешение не следва да се подминава и да се приеме, че забавянето във времето по издаване на оспорваната заповед е основание да се потвърди по този ред издаването на нищожно разрешение за строеж.

Производството пред главен архитект се е развило с искане, депозирано от Р.Х. \*\*\*на 1.X.2010 г. за издаване на разрешение на строеж и виза на неплътна ограда. Според заявлението към него са приложени документи за собственост №№ 189 и 190 от 1997 г.

Няма спор за това, че описания имот е съсобствен на заинтересованите страни. Няма спор, че между тях е имало съдебен спор, приключил със спогодба по гр. дело № 1164/2009 г. на РС Перник, като по силата на тази спогодба страните са разпределили ползването на съсобствения си имот в два дяла, реално обособими, като части от **съсобствен УПИ**.

Към споменатото заявление от 1.X.2010 г. няма приложено съгласие, давано по реда на чл. 183 от ЗУТ за извършване на строеж в съсобствен имот от съсобственика С.\*\*\*. Само на това основание административния орган – жалбоподател, в настоящото производство е бил лишен от правната възможност да издаде разрешение за строеж. Чл. 183, ал. 1 ЗУТ изисква съгласие на съсобствениците на поземления имот за издаването на строително разрешение за нов строеж в него, включително ограда, независимо дали е допустимо изграждането ѝ на това място или не. Безспорно е, че на това място не е имало материализирана ограда и то при такива параметри, за да се предполага, че оспорваното разрешение за строеж пред ответника не е за нов строеж, а за реконструкция или основен ремонт на съществуващ строеж, за който страните са имали постигнато съгласие. Това следва да стане с договор в нотариална форма /заверка/ с другите съсобственици. Следователно - абсолютно изискуемо е съгласието по ал. 1 на чл. 183 ЗУТ на съсобственика на 1/2 ид. ч. от имота С., каквото не е налице. Липсата на изискуемото формално съгласие по ал. 1 е абсолютна пречка за издаването на строителните книжа, както прието от специализирания административен орган . Това е така, тъй

като нормата на чл. 183, ал. 1 ЗУТ конкретизира изискването, следващо от чл. 31, ал. 1 ЗС, за съгласието на всички съсобственици като условие за промяната на субстанцията или предназначението на съсобствената вещ. Единственото изключение е това по чл. 34, ал. 1 ЗС във връзка с обособяването на реални дялове от етажи или части от етажи при делба, в който случай е допустимо преустройство на съсобствената сграда 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 - чл. 39, ал. 2 ЗС. В случая обаче не е налице тази изключителна хипотеза, тъй като няма сграда, етаж или част от етаж, а има реална съсобственост при равни дялове на собствениците на дворно място. Липсата на това съгласие и издадено при тази липса строително разрешение според съда са съществен порок, който не е изследван от РДНСК ЮЗР.

Не е установено, дали при издаване на административен акт /РС/ от гл. архитект, има допуснато съществено процесуално нарушение и издаване на незаконосъобразен по същината си акт. В тази връзка, не е годно основание за издаване на оспореното строително разрешение определението на районен съд, с което е одобрена съдебна спогодба за обособяване на реални дялове от съсобствен имот по реда на чл. 32, ал. 2 от ЗС. Това, че страните са постигнали спогодба как да се ползува имота, т.е., кой от съсобствениците каква част от дворното място може да ползува, така, че да не пречи на другия не може да се приеме, че води до резултат, сходен с този при делба на съсобствен имот, когато в дял на всеки от съсобствениците се поставя отделен имот, отговарящ на особени изисквания на закона и при изпълнение на друга административна процедура. В подкрепа на това е и нарушението на задължението на гл. архитект, че не е съобщил издаденото от него разрешение за строеж на заинтересованите страни, независимо, че както се отбеляза, участието на другия съсобственик е било задължително в това производство. В тази връзка, не може да се прави извод, че ответника е изследвал възможността да се изгради оградата като нов строеж в съсобствен имот и в следващ момент да обсъжда основанието, на което е издадено разрешението за строеж.

Самото строително разрешение е издадено на негодно правно основание извън този порок за грубо нарушаване на разпоредбата на чл. 183, ал. 1 от ЗУТ, още един аргумент, подсилващ извода, че разрешението за строеж е незаконосъобразно. Посочването на разпоредбата на т. 12 от чл. 147, ал. 1 от ЗУТ, като основание за издаване на това разрешение е неотносимо. Според тази разпоредба, не се изисква одобряване на инвестиционен проект за издаване на разрешение за строеж за: *“12. остъкляване на балкони и лоджии, с изключение на разположените към първостепенната улична мрежа.”* Нито в заявлението, нито в книгата по административната преписка, г-жа Х. \*\*\* е искала издаване разрешение за строеж за остъкляване на балкони, а от това следва, че правното основание, което според жалбоподателя е приложимо не кореспондира с искането на заинтересованата страна Р.Х.\*\*\*.

На следващо място, правилно като извод е становището на представител на ответника, че такива огради, предвидени от жалбоподателя в оспореното строително разрешение се поставят на нормативно определени места – към улица или към съседни имоти по регулационна линия. Да се постави такава ограда на място различно от нормативно определеното е основание да се приеме, че акта на гл. архитект е незаконосъобразен, но няма убедителни мотиви за това.

Като краен резултат жалбата на гл. архитект на община Перник е основателна, но не по изложените в нея оплаквания.

Съдът счита, че оспорваната заповед е лишена от мотивна част към основанията, според които следва да се отмени акта на оспорвания. Следва да се постанови решение, с което тази заповед да се отмени и преписката да се върне на РДНСК ЮЗР за изследване на въпроса, възможно ли е в съсобствен имот при условията на нов строеж да бъде изградена ограда при определените от гл. архитект технически показатели; да се мотивира заповедта в частта, какви нарушения на чл. 48, ал. 1 от ЗУТ са допуснати при издаването на оспорваното разрешение за строеж; да се изследва въпроса дали е допустимо изграждането на плътна част от ограда до 0,6 м. и дали е възможно това да стане при условията на чл. 48, ал. 3 от ЗУТ, като се спазва задължително условието, че за определените по съдебната спогодба дялове за ползуване няма определени на годно правно основание индивидуални собственици на частите от съсобствения имот. На самостоятелно основание следва да се направи проверка дали след като липсва /ако липсва съгласие на съсобственика на имота, дължимо при изграждане на нов строеж, ако разрешението за строеж е за такъв, самото разрешение не е нищожно.

Във връзка с изложеното, съдът намира, че не се дължи присъждане на деловодни разноски.

Във връзка с изложеното, съдът

#### РЕШИ

ОТМЕНЯ заповед № ДК-10-ЮЗР-137/11.X.2012 на началник РДНСК ЮЗР, която е отменено разрешение за строеж № 341/4.XI.2010 г. на гл. архитект на община Перник.

ИЗПРАЩА преписката на началник РДНСК Югозападен Район, София, ул. "Алабин" № 35, за ново произнасяне в 15 дневен срок от получаване на решението, при задължително спазване указанията на съда.

Решението е окончателно.

Съдия: