

РЕШЕНИЕ

№ 4749

гр. София, 06.07.2015 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 36 състав,
в публично заседание на 04.06.2015 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Весела Андонова

при участието на секретаря Виктория Вълчанова, като разгледа дело номер **2857** по описа за **2014** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.216, ал.6 във вр. с чл.219 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на Р. М. Н. от [населено място], подадена чрез адв. Б. против Заповед № ДК-10-ЮЗР-14/03.02.2014 г. на началника на РДНСК Югозападен район, с която е оставено в сила Разрешение за строеж № 77/23.07.2009 г., издадено от главния архитект на район „О.-СО, за строеж: „Разделяне на жилище в жилище и офис“, нахоящ се на [улица], УПИ VIII-217, кв. 733 по плана на [населено място] с възложители З. Б. Н. и В. Т. Т..

С жалбата се иска отмяна на процесната заповед като незаконосъобразна – постановена в противоречие с материалния закон, при съществени нарушения на административнопроизводствените правила и целта на закона. Твърди се, че жалбоподателят е съсобственик на поземления имот, в границите на който е допуснато да се извърши незаконно пристрояване въз основа на процесната разрешение за строеж, поради което последния се явява заинтересована страна по смисъла на чл. 156, ал. 1 и ал. 4 във вр. с чл. 149, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. Жалбоподателят заявява, че до настоящия момент не му е съобщавано по надлежен ред издаденото разрешение № 77/23.07.2009 г. на главния архитект на район О., СО, не е давал съгласие за извършване на процесното преустройство и пристрояване в границите на съсобствения му имот. Предвид изложеното намира, че процесното разрешение за строеж не е влязло в сила. За извършеното пристрояване в границите на съсобствен УПИ е необходим изричен акт. Разрешението за строеж за разделяне на обект не може

мълчаливо да компилира в себе си и разрешението за пристрояване. В случай, че в одобрения проект е било предвидено да се направи отвор за врата в западната фасада на сградата, като достъпът до обекта е осигурен с изграждане на стълбище и площадка с размери около 4 м. и височина около 1,50 м. е необходимо да се изпълнят изискванията на чл. 38, ал. 7 от ЗУТ. Проектът не е придружен от мотивирано становище на инженер конструктор с пълна проектантска правоспособност, доказващо, че не се увеличават натоварванията, не се засягат конструктивни елементи и не се намаляват носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на конструкцията на сградата, респективно ако преустройството е свързано с изменения в конструкцията или се увеличават натоварванията – не е изработена и не е одобрена по съответния ред конструктивна част към проекта. Не са спазени изискванията на чл. 183 от ЗУТ, приложените към разрешението за строеж проекти не отговарят на законовите изисквания. Липсата на учредено право на пристрояване опорочава изцяло одобрения проект. В съдебно заседание жалбата се поддържа от адв. Б. която моли да се отмени същата по съображения подробно изложени в депозираните по делото писмени бележки. Претендират се разноси съгласно приложения списък на разностите. Намира, че платеното адвокатско възнаграждение не е прекомерно тъй като делото е с фактическа и правна сложност, проведени са шест съдебни заседания и е осъществявано процесуално представителство пред ВАС във връзка с обжалване на определението за спиране на съдебното производство.

Ответникът – Началника на РДНСК Югозападен район чрез процесуалния си представител юрисконсулт О. намира жалбата за неоснователна по съображения подробно изложени в хода по същество. Направено е възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Заинтересованата страна - главен архитект на район „О.“, Столична община чрез юрисконсулт И. намира жалбата за неоснователна.

Заинтересованата страна В. Т. Т. чрез процесуалния си представител адв. Н. намира жалбата за неоснователна по съображения подробно изложени в хода по същество.

Заинтересованата страна З. Б. Н. – редовно призована, не се явява, не се представлява и не взема становище по жалбата.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не дава заключение за законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 от ГПК, вр.чл.144 от АПК и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна :

Административното производство по чл.216, ал.2 от ЗУТ е започнало по жалба на Р. М. Н. от [населено място], депозирана в районната администрация с вх. № СА-9200-151/12 от 10.10.2013 г. срещу Разрешение за строеж № 77/23.07.2009 г. издадено от главния архитект на Район „О.“ - СО за строеж: „Разделяне на жилище в жилище и офис“, находящ се на [улица], УПИ VIII-217, кв. 733 по плана на [населено място] с възложители З. Б. Н. и В. Т. Т..

Жалбоподателят се легитимира като собственик на 0,9286% идеални части от УПИ VIII-217, кв. 733 по плана на [населено място] и масивен гараж с представения по делото нотариален акт № 125, т. I, рег. № 2846, д. № 111 от 2003 г. и нотариален акт №

124, т. I, рег. № 2845, д. № 110/2003 г.

С вх. № С12-1087-10-230/10.08.2012 г. в ДНСК е постъпила жалба от Р. Н. с твърдения за извършване на преустройство на първия етаж в жилищната кооперация на [улица] молба за извършване на проверка тъй като изграденото стълбище затруднява подхода на автомобила към гаража на Н.. С писмо изх. № С12-1087-04-583/22.08.2012 г. на главен инспектор на РОНСК С. е разпоредено на кмета на район „О.“, СО да бъде извършена проверка на основание чл. 223, ал. 1 от ЗУТ и за резултата да бъдат уведомени жалбоподателя, заинтересованите лица и РОНСК С.. С писмо изх. № СА-9200-151/14.09.2012 г. на кмета на район „О.“, СО, Р. Н., РОНСК С. и В. Т. са уведомени, че извършващият се строеж се изпълнява съгласно одобрени строителни книжа.

На З. Б. Н. и В. Т. Т. е издадено разрешение за строеж № 77/23.07.2009 г. от главния архитект на район „О.“, Столична община, с което е разрешено разделяне на жилище в жилище и офис, находящо се на [улица], УПИ VIII-217, кв. 733 по плана на [населено място], съгласно одобрените и съгласувани проекти. Със заповед № РД-15-477/01.07.2009 г. на кмета на район „О.“, СО на главния архитект на района П. П. П. е разрешено да ползва отпуск от 13.07.2009 г. до 24.07.2009 г., като през това време е определено да бъде заместван от Г. И. К.

По делото е представена нотариално заверена декларация от собственика на апартамент № 6, находящ се в [населено място], [улица], с която е дадено съгласие на В. Т. Т. – собственик на апартамент № 3, находящ се на същия адрес, да преустрои и промени предназначението на собствения си апартамент, който да се използва за офис, медицински център, лекарски и зъболекарски кабинет, аптека и други незабранени от закона дейности, с изключение на заведение за хранене и кафе. Представена е и нотариално заверена декларация от З. Б. Н. в качеството ѝ на собственик на част от апартамент 3, че последната дава съгласието си В. Т. Т. да преустрои и промени предназначението на собствения си апартамент, който да се използва за офис, медицински център, лекарски или зъболекарски кабинет, аптека, банка, търговско помещение, кафене и други, незабранени от закона дейности.

С Протокол от общото събрание на етажната собственост на жилищната сграда на [улица], кв. 733, м. „ГГЦ.Зона Г-13“ от 19.01.2004 г., собствениците на апартаменти с №№1,2,6,8,7,3,9,5,11,10 и 9 са изразили съгласието си от западната страна на сградата да се изгради отделен вход към частен апартамент № 3, намиращ се на партерния етаж на сградата.

Заинтересованите страни В. Т. Т. и З. Б. Н. се легитимират като собственици на апартамент, находящ се в [населено място], [улица], западната част от партерния етаж на жилищната сграда построена в УПИ VIII 217, кв. 733 по плана на [населено място] с представените по делото нотариален акт № 192, т. LLLV, д. № 30464/97 г., нотариален акт № 107, т. 2, рег. № 3271, д. № 263/2006 г. и Договор за доброволна делба на недвижими имоти от 08.11.2007 г.

На 20.02.2013 г. е съставен констативен акт за установяване годността за приемане на строежа, с който е прието, че строежът е изпълнен съгласно одобрените инвестиционни проекти, изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 и 2 от ЗУТ и че наличната строителна документация в достатъчна степен характеризира изпълненото строителство.

Видно от представения по делото Протокол от 30.03.2013 г. на общото събрание на етажната собственост на жилищната сграда на [улица], е взето решение, че всички

присъстващи кооператори потвърждават даденото съгласие и декларират съгласието си за ползване на вече обособения офис и изградените към него стълби, от В. Т. съгласно взетото през 2004 г. решение. Всички присъстващи кооператори потвърждават, че офисът и стълбите са изградени 2011 г. и никой няма против изграждането им, както и че стълбите, новите ограда, врата и портал на двора В. Т. предава на всички кооператори и стават обща собственост на живущите. Всички кооператори декларират, че са съгласни да бъде издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация (разрешение за ползване) за новообособения офис, собственост на В. Т. от компетентните държавни и общински органи и същият да бъде нанесен в кадастралните листове на район „О.“.

От представения по делото Протокол № 23/13.06.2013 г. на РЕСУТ към район „О.“ се установява, че е взето решение да се уреди собствеността за част от имота върху която е изградена стълбата към офиса, като се представи договор в нотариална форма.

Със Заповед РД № 09-146/08.08.2013 г. на главния архитект на район „О.“ е вписана забележка в разрешение за строеж № 77/23.07.2009 г., като към възложителите на строежа е добавена Етажната собственост (в частта за изграждане на метална стълба до първия етаж). Посочената заповед е оспорвана, като по оспорването е образувано адм.д. № 972/2015 г. по описа на АССГ, което в съответствие с определение № 4708/27.04.2015 г. по адм.д. № 4614/2015 г. по описа на ВАС, II отд. не е преюдициално по отношение на настоящото производство.

Въз основа на събраните по преписката доказателства, ответният административен орган, приел за установено от фактическа и правна страна, че жалбата се явява процесуално допустима като подадена в срока по чл. 149, ал. 5 от АПК, тъй като административните актове могат да се оспорят с искане за обявяване на нищожността им без ограничение във времето. Разрешението за строеж е издадено с правно основание чл. 38, ал. 3 от ЗУТ, т.е. в съществуваща жилищна сграда се допуска преустройство и промяна предназначението на жилищно помещение, ако обекта се намира на първия етаж въз основа на изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища – непосредствени съседи на обекта. При издаване на разрешението за строеж е представен протокол от 19.01.2004 г. за съгласие на общото събрание на етажната собственост и нотариално заверени декларации на непосредствените съседи, съгласно чл. 142, ал. 6, т. 1 от ЗУТ. Предвид изложеното, административния орган е приел, че оспореното РС е законосъобразно издадено и не страда от съществен порок, който да доведе до неговата нищожност, поради което е оставил в сила оспорваното РС.

От приетата по делото съдебно – техническа експертиза, изготвена от вещото лице Д. се установява, че предвидените с обжалваното разрешение за строеж и одобрени проекти СМР представляват: Изграждане на газобетонен зид с дебелина 12 см, с който частично се затваря съществуващ портал с дължина B=2.20 м и се оформя отвор за врата; Зазиждане на отвор за врата в съществуващ зид с дебелина 12 см, за да се премахне достъпа между новите разделени собственоности. Същият зид се дублира с нов 12 см газобетонен зид, с цел звукоизолация между новите обособени собственоности; Изграждане на нов зид от газобетон с деб. 15 см, който прегражда коридора и разделя двете нови собственоности; Оформяне на нов отвор за врата; Изграждане на нов санитарен възел;

Изграждане на нова В и К инсталация за офисната част; Монтиране на ново електромерно табло - РТ 2 за офисната част и направа на необходимата ел инсталация

за офиса; За оформянето на нов вход на офиса се избива част от подпрозоречния брестунг на съществуващ прозорец на западната страна на помещението и се оформя врата и предверие от РУС дограма със стъклопакет; Изграждане на външна метална стълба за достъп до офиса с преодоляване на денивелацията от терена до нивото на плочата в размер на $H=1,20$ м. Според вещото лице предвидените с обжалваното разрешение за строеж и одобрените към него проекти СМР, по същество не представляват пристрояване към съществуващата сграда в УПИ VIII - 217 кв. 733 по плана на [населено място].

Предвиденото по проект стълбище е с метална конструкция. В действителност изграденото е монолитно, със стоманобетонова конструкция. Стълбището стъпва на терена (дворното място), в което е построена жилищната сграда. Същото е трайно закрепено към терена, респективно към сградата. По същество предвиденото стълбище не представлява пристройка към сградата, тъй като е с височина $1,20$ м. Това дава основание на СТЕ да заключи, че стълбището не представлява строеж по смисъла на §5, т. 38 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ.

В приложените по делото документи са налице две конструктивни становища на инж. Д. и на инж. А. и двете инженер-конструктори с пълна проектантска правоспособност. Първата е изготвила своето становище когато преустройството е предвиждало разделение на Ап. 3 на две самостоятелни жилищни части. В този случай не е налице промяна в полезния товар върху подовата плоча на жилището и затова инж. Д. правилно е заключила, че от конструктивна гледна точка преустройството е възможно и не нарушава общата устойчивост на сградата при вертикални и хоризонтални въздействия.

Второто становище изследва случая, когато преустройството предвижда разделение на Ап.3 на жилищна и офисна част. В този случай обаче, промяна в натоварването на офисната част е налице и въпреки направеното заключение на инж. А., че разделянето на жилището на офис и жилищна част няма да доведе до проблеми при бъдещата експлоатация на сградата, СТЕ смята, че чисто теоретично е налице необходимостта от разработване на конструктивна част към проекта. Одобрен проект по част „Конструктивна“ липсва в приложената към делото документация. В приложения архитектурен проект е предвидено изграждане на външно стълбище с цел преодоляване на денивелацията между терена и нивото на плочата на кота $+0,00$. В Конструктивното становище инж. В. А. е предписала изграждане на метална стълба за достъп до офиса. Доколкото стълбата е конструктивен елемент, който ще обслужва хора, следва тя да отговаря на всички изисквания за достатъчна носимоспособност и безопасност при експлоатация. Във връзка с това СТЕ счита, че е необходимо външното стълбище да бъде изпълнено по одобрен проект.

Преустройството и разделянето на жилищната площ на Ап. 3 в жилище и офис не налага никакви промени в основната конструкция на сградата и в частност на разглежданите помещения. Натоварването на част от съществуващата площ на жилището (тази, която се обособява като офис) се завишава съгласно Наредба № 3 от 2004 г. на МРРБ от 150 кг/м^2 на 300 кг/м^2 . В приложеното към делото Конструктивно становище от инж. В. А. проектант с пълна проектантска правоспособност е констатирано, че натоварването от новите газобетонени зидове е $2,17\% < 5\%$ от съществуващата маса на това ниво съгласно Наредба № РД-02-20-2 от 27.01.2012г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони чл. 6 ал. 3 т.4/. СТЕ подкрепя изводите от заключението на конструктивното становище от инж. В. А. , че

осъщественото разделяне на съществуващ партерен апартамент на жилище и офис не засяга носещи конструктивни елементи и не е налице опасност от неблагоприятия по време на експлоатацията му и със сигурност няма да доведе до проблеми при бъдещата експлоатация и дълговечност на сградата.

В приложената към делото преписка ТК-94-00-53 /2013 г. от Направление „Архитектура и градоустройство“ Столична община е приложен регистриран „Технически паспорт“ за обект: „Разделяне на жилище на жилище и офис“ находящ се в УПИ УП1-217, кв. 733, м. „ГГЦ-Зона Г13“ по плана на [населено място] с административен адрес: [населено място], район „О.“, СО, ул. Стара планина“ № 32. Същият е изготвен от консултанта (строителният надзор) на обекта - инж. Л. К., която е изготвила и „Окончателен доклад до възложителя“ съгласно чл. 168, ал. 6 от ЗУТ, който също е приложен в документите по делото. Това дава основание на СТЕ да заключи, че е извършено обследване на строежа, резултатите от което са отразени в гореспоменатите документи.

Съгласно Закона за устройство на етажната собственост (ЗУЕС) ДР § 1 т. 7 непосредствени съседни са собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти, които са разположени на същия етаж, под или над съответния обект. По смисъла на гореспоменатия закон „самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост“ е обособена част от сградата със самостоятелно функционално предназначение. Това дава основание на СТЕ да посочи като непосредствени съседни на преустройства Ап. 3 следните самостоятелни обекти: Ап. 1 - разположен на един етаж с Ап. 3; Ап. 2 - разположен на един етаж с Ап. 3; Стълбище; Ап. 6 - разположен над Ап. 3; Избени помещения № 5, 6, 10, 11, 12 - разположени под Ап. 3. От поясненията на вещото лице се установява и че изграденото стълбище граничи с дворното място, както и че допълнителния отвор на прозореца който се оформя за вход не нарушава конструкцията и не представлява изменение на конструкцията. Заключение на вещото лице е оспорено от процесуалния представител на жалбоподателя. Във връзка с оспорването по делото е приета повторна тройна СТЕ. От заключението на вещите лица се установява, че строително-монтажните работи, предвидени по одобрените проекти към обжалваното Разрешение за строеж осигуряват прилагането на нормативните изисквания при разделяне на Апартамент № 3 на жилище и офис, а именно: зидарски работи от газобетонни блокчета за промяна на съществуващото архитектурно разпределение със зазидване на отвори и дублиращи зидове за разделяне на новите собственоности; направа на отвор за врата 80/200 см във вътрешен тухлен зид с $d = 12\text{см}$, разширяване на съществуващ отвор за прозорец 210/152 с разбиване на част от подпрозоречния тухлен зид с $d=25\text{см}$ по западната фасада за създаване на нов отделен вход за офиса с врата 100/242см; изграждане на външна метална стълба с височина 1,20м по западната фасада от кота терен до нивото на плочата на кота $\pm 0,00\text{ м}$; инсталационни работи по ВиК за изграждане на нов санитарен възел в офиса и за кухненски кътове в новите два обекта; инсталационни работи за изпълнение на отделна електрическа инсталация за всеки от новите два обекта.

Вещите лица приемат, че предвидените строително-монтажни работи в одобрените проекти към обжалваното Разрешение за строеж представляват

зидарски работи, монтаж на дограма и работи по апартаментните инсталации, без такива, засягащи конструктивни елементи на сградата. Зидарските работи са конкретизирани в проекта по част „Архитектура“ (в обем за фаза ТП), работите по електроинсталацията са посочени в проект по част „Електро“ (във фаза РП), работите по ВиК са дадени в проекта по част „ВиК“ (във фаза ТП). Външната стълба по западната фасада по одобрения архитектурен проект е предвидена описателно като елемент с метална конструкция в Конструктивното становище на инж. Румена Д. и в това на инж. В. А., съгласувани от СО, Р-н О. съответно м.11.2006г. и на 05.04.2009г., без да има приложен проект.

Предвидените СМР касаят извършване на преустройство в обема на сградата без да се променят външните очертания на ограждащите зидове и без да се увеличава застроената площ на обекта по смисъла на §5. т. 15 от ЗУТ. По одобрения проект в част „Архитектура“ Фасада Запад е предвидена височина на външната стълбищна площадка 1,20м, стълбището е открито (без ограждащи зидове). Одобреният към обжалваното РС проекти не предвиждат увеличение на ЗП на преустройвания обект, следователно не представляват пристрояване към съществуващата сграда. По проект стълбището е предвидено да се изпълни с метална конструкция. Изграденото на място стълбище е със стоманобетонна конструкция, изпълнена по монолитен способ, като при тази замяна на материала са спазени одобрените характеристики на стълбището. Изпълненото стълбище опира на терена в най-ниската си част, а стълбищната площадка се подпира на терена чрез две стоманобетонни колонки 25/25 см. Връзката на стълбището със сградата остава неизяснена поради липсата на видимост за начина на армиране. Стълбището представлява част от строеж по „Проект за разделяне на жилище на жилище и офис“, който по смисъла на горецитираната нормативна дефиниция се определя като преустройство със смяна на предназначението в съществуваща сграда.

В разглеждания Инвестиционен проект за разделяне на жилище на жилище и офис в част „Архитектура“ е предвиден самостоятелен вход за офиса по външни стълби, като в чертежа са котирани размерите им в план и по височина. Този проект е одобрен в Р-н О. - СО (стр.335,336). Съобразно чл.38, ал.7 от ЗУТ към проектите за преустройства по ал.3-5 от същия член, където попада и разглежданият проект, задължително се представя мотивирано конструктивно становище на инженер-конструктор с пълна проектантска правоспособност. В обсъжданите строителни книжа има такова, изготвено от инж. В. М. А. с пълна проектантска правоспособност съобразно Удостоверение рег.№00480 на К. (стр.174), подпечатано за технически контрол по част „Конструктивна“ от инж. Д. Б. Д., притежаващ съответното Удостоверение рег.№ 0363 на К. (стр.173). В Конструктивното становище т.6 е посочено, че се предвижда изграждане на външна метална стълба, без да е приложен графичен материал (чертеж). Посочено е също, че изброените строителни дейности няма да засегнат носещата конструкция на сградата и отделните конструктивни елементи. Конструктивното становище има печат за съгласуване от СО-Р-и О. от м.04.2009 г. (стр.172). С оглед изложеното, вещите лица са приели, че в разглежданият Инвестиционен проект за

разделяне на жилище и офис има съгласувано през м.04.2009 г. от СО-Р-н О. нормативно изискваното Конструктивно становище от инженер-конструктор с пълна проектантска правоспособност, одобрено от правоспособен инженер за технически контрол по част „Конструктивна“. За изграждането на външната метална стълба следва да се изготви конструктивен проект във фаза РП (Работен проект), който да се одобри по надлежния ред и да се представи при искането на Удостоверение за въвеждане в експлоатация.

Относно вертикалните товари: по смисъла на Наредба №3 от 2004 г. на МРРБ с промяна на предназначението за част от Ап.3 от жилище в офис се променят само вертикалните експлоатационни натоварвания върху плочата в помещенията за служебно ползване (офиса) от 1,5 kN/m² на 3,00 kN/m². Те възникват при ползването на сградите - от присъствие на хора и наличие на обзавеждане. Остават непроменени постоянните натоварвания върху плочата (от собствено тегло на строителните материали), които при стоманобетонна плоча са над 50% от общото вертикално натоварване. Разпределено върху опорните вертикални елементи, с отчитане на мястото на разглежданото ниво в общата височина на скелетната стоманобетонна конструкция (1-ви ет.) и условията на подпиране за разглежданите полета (върху периферните стени в сутерена с d=40cm), увеличението на вертикалните товари в тези две полета оказва минимално въздействие върху останалите елементи на конструкцията и не налага промяната в тях.

Относно хоризонталните товари: В Конструктивното становище към Инвестиционния проект, изготвено от проектант с пълна проектантска правоспособност е посочено, че увеличението в масата на разглежданото етажно ниво, във връзка с натоварването от новоизградените газобетонни стени, е 2,17% < 5%, т. е. промяната е незначителна в сравнение със съществуващата преди маса на съответното ниво. Също там е посочено, че преустройството не налага никакви промени в основната конструкция на сградата, не променя категорията на сградата по степен на значимост, не се наблюдават деформации и пукнатини.

Според вещите лица с предвиденото преустройство със смяна на предназначение в една част от Ап.3, независимо от завишаване на експлоатационните товари в полетата на офисната част, не се налагат никакви промени в съществуващата конструкция на сградата, осигурено е поемането на вертикалните товари до основите, не се променя категорията на сградата по степен на значимост, не се наблюдават деформации и пукнатини. Горното сочи, че с предвидените в проекта работи не се променя сеизмичната осигуреност на съществуващата сграда по смисъла чл.6, ал.2 на **НАРЕДБА № 2 ОТ 23 Ю. 2007 Г. ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ В ЗЕМЕТРЪСНИ РАЙОНИ**, действаща към датата на издаденото Разрешение за строеж №77/23.07.2009г

В материалите по делото по преписка ТК-94-00-53/2013г. от Направление „Архитектура и градоустройство“-Столична община е приложен регистриран „Технически паспорт“ за обект: „Разделяне на жилище на жилище и офис“ находящ се в УПИ УШ-217, кв. 733, м.„ГТЦ-Зона ПЗ*“ по плана на [населено място] с административен адрес: [населено място], район ...О.", СО, ул. Стара планина" № 32. Този Технически паспорт, отнасящ се за процесния строеж, е

изготвен съобразно изискването на чл. 176(6) от ЗУТ от лицето, упражнило строителен надзор - [фирма] с управител инж.Л. К., което е изготвило и „Окончателен доклад до възложителя“ съгласно чл. 168, ал. 6 от ЗУТ, също приложен в документите по делото. Този технически паспорт подлежи на регистриране по реда на *Раздел III - Ред за предоставяне, регистриране, съхраняване и актуализация па техническия паспорт на строежа от НАРЕДБА № 5 от 28 декември 2006 г. за техническите паспорти на строежите.*(Обн.. ДВ, бр. 7 от 2007 г.: изм. и доп., бр. 38 от 2008 г., бр. 22 от 2010 г., бр. 98 от 2011 г. и бр. 2 от 2013 г.) и служи за актуализиране на Технически паспорт за цялата сграда съобразно чл.11 от същата Наредба .
Относно обследването на строежа - в материалите по делото няма данни за съставен и регистриран Технически паспорт на сградата находяща се на [улица], [населено място], респективно за обследване на съществуващия строеж (цялата сграда).

За новия строеж „Разделяне на жилище на жилище и офис“, находящ се в УПИ VIII-217, кв. 733, м. „ГГЦ-Зона Г 13“ по плана на [населено място]" има регистриран технически паспорт. Становището на конструктора по Инвестиционния проект за обекта е, че преустройството не засяга носещата конструкция на сградата и не налага промени в нея. В този смисъл е проведено изследване за въздействието на предвиденото преустройство върху носещата конструкция на съществуващата сграда. За извършено обследване на съществуващия строеж (цялата сграда), като част от съставянето на Технически паспорт за сградата, в материалите по делото няма данни. Може да се вземе предвид, че нормативно определеният срок за това е 31 декември 2016 г., съобразно §2, ал.2 от ПЗР на Наредба №5 от 28 дек.2007 г. за техническите паспорти на строежите.

Вещите лица като са взели предвид определенията в ДР на ЗУЕС- § 1 т. 1 и т.7, са посочили като непосредствени съседи на преустройвания Ап.3 следните самостоятелни обекти : разположените на същия етаж - Ап. 1 и Ап.2, Ап.6, избени помещения № 5,6,10,11,12. Заключение е оспорено от процесуалния представител на ответника в частта му по въпрос 2 от основаната задача и въпроси 5 и 6 от допълнителната задача.

При така приетото за установено от фактическа страна, съдът обуславя следните правни изводи:

Жалбата е допустима.

Подадена е от надлежна страна и срещу акт, подлежащ на съдебен контрол за законосъобразност. Спазен е и преклузивния 14-дневен срок за подаването ѝ.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган-началника на РДНСК-ЮЗР. Компетентността на органа произтича от чл.216, ал.2 ЗУТ. Оспорената заповед е издадена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила и нарушение на материалния закон.

В съответствие с чл. 149, ал. 1 от ЗУТ (в приложимата редакция към датата на издаване на оспорваното разрешение за строеж), за издаденото разрешение за строеж от главния архитект на общината (района) или за

отказа да се издаде такова разрешение се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Съгласно ал. 2 от същата разпоредба, заинтересувани лица по ал. 1 са: 1. в случаите на нов строеж, пристрояване или надстрояване на заварен строеж - възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот, лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, а в случаите на строежи в квартали и имоти по чл. 22, ал. 1 - възложителят и собственикът на земята; 2. в случаите на преустройство и промяна на предназначението на заварен строеж - лицата по чл. 38, ал. 3 и 4 и чл. 39, ал. 2; 3. в случаите по чл. 185, ал. 1 и 2 - собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в етажната собственост.

В оспорваната заповед не са изложени мотиви относно обстоятелството Р. М. Н. заинтересувано лице ли е по смисъла на чл. 149, ал. 2 от ЗУТ (в приложимата редакция на разпоредбата). Административния орган единствено пестеливо е посочил, че жалбата се явява процесуално допустима, в срок съгласно чл. 149, ал. 5 от АПК, тъй като административните актове могат да се оспорят с искане за обявяване на нищожността им без ограничение във времето. В съответствие с чл. 38, ал. 3 от ЗУТ, в съществуваща жилищна сграда с режим на етажна собственост се допуска преустройство и промяна на предназначението 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, ако обектите се намират на първия или на полуподземния етаж, преустройството им е съобразено със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и въз основа на изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседни на обектите. По изключение може да се допусне разполагане на посочените обекти и на други надземни етажи само въз основа на решение на общото събрание на собствениците на жилища, взето по установения ред, и с изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседни на обекта. В съответствие с посочената разпоредба, заинтересовани лица в тази хипотеза са единствено собствениците на обекти в етажната собственост. От представените по делото доказателства се установява по категоричен начин, че Р. Н. не е собственик на обект в ЕС. Същият се легитимира като собственик на идеална част от дворното място, в което е построена сградата, т.е. Р. Н. би бил заинтересована страна по смисъла на закона само и единствено в случай, че с оспорваното РС се предвижда пристрояване на заварен строеж (по арг. на чл. 149, ал.2, т. 1 от ЗУТ).

От приетите по делото основна и повторна СТЕ се установява, че предвидените с оспорваното РС СМР касаят извършване на преустройство в обема на сградата без да се променят външните очертания на ограждащите зидове и без да се увеличава застроената площ на обекта по смисъла на § 5, т. 15 от ДР на ЗУТ, съгласно която застроена площ е площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж, включително площта на проветрителните шахти и

проходите в тези очертания. В застроената площ на приземно ниво не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен. В случая височината на външната стълбищна площадка е до 1,20 м., стълбището е открито, без оградащи зидове. Следователно в настоящия случай не е налице пристрояване по смисъла на закона. В този смисъл са и изводите на вещите лица по приетите по делото съдебно-технически експертизи.

С оглед изложеното в настоящото производство се установява по категоричен начин, че с процесното РС е предвидено и извършено преустройство на жилище в обема на сградата, поради което сме изправени пред хипотезата на чл. 38, ал. 3 от ЗУТ. Жалбоподателят в настоящото производство не се легитимира като собственик или носител на вещни права на обект в етажната собственост.

За законосъобразно развитие на производството пред административния орган е необходимо да е налице подадена жалба от заинтересувано лице в срока по чл. 149, ал.3 от ЗУТ или инициирана служебна проверка от органите на ДНСК в 7 дневен срок от уведомяването на тези органи по реда на чл. 149, ал.5 от ЗУТ. Настоящият състав приема, че в процесния случай тези предпоставки не са били налице.

В случая не е налице самосезиране на административния орган по реда и в сроковете, очертани в чл. 156, ал.1 от ЗУТ, тъй като административното производство е образувано по жалба на Р. Н..

Право да обжалват разрешение за строеж съгласно чл. 149, ал.2, т. 2 от ЗУТ имат лицата по чл. 38, ал.3 и 4 от ЗУТ при преустройство и промяна на предназначението на заварен строеж, какъвто е настоящия случай, като от представените по делото доказателства се установява, че жалбоподателят е извън кръга на посочените лица. Не сме изправени и пред хипотезата на чл. 39, ал. 2 от ЗУТ. Недопустимо е разширително тълкуване на очертания от законодателя кръг на лицата имащи право на жалба срещу разрешението за строеж и одобрените с него проекти, каквото всъщност е направено от административния орган в процесния случай. Доводите на жалбоподателя, че извършеното строителство е в отклонение от одобрените строителни книжа, биха били относими към производство, с различен предмет от настоящото.

В настоящия случай, след като не е бил сезиран от заинтересувано лице по чл. 149, ал.2, вр. с чл. 149, ал.3 от ЗУТ, и произнасяйки се по същество по недопустима жалба, като е оставил в сила оспорваното разрешението за строеж извън очертаната от законодателя възможност по чл. 156 от ЗУТ, административния орган е постановил незаконосъобразен административен акт. В съответствие с чл. 216, ал. 5 от ЗУТ, административния орган е следвало да прекрати производството с изрична заповед.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответникът следва да заплати на жалбоподателя сторените по делото разноски. Своевременно преди приключване на устните състезания по делото е направено възражение от ответника за прекомерност на платеното адвокатско възнаграждение, основано на чл. 78, ал. 5 ГПК. В съответствие с § 1 от ДР във вр. с чл.8 ал.2 т.1 от Наредба № 1/2004 г. за размера на минималните

адвокатски възнаграждения (И.. - ДВ, бр. 28 от 2014 г.), възнаграждението в настоящия случай е определено на 600 лева. Съгласно Тълкувателно решение № 6 от 6.11.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 6/2012 г., ОСГТК, при намаляване на подлежащо на присъждане адвокатско възнаграждение, поради прекомерност по реда на чл. 78, ал. 5 ГПК, съдът не е обвързан от предвиденото в § 2 от Наредба №1/ 09.07.2004 г. ограничение и е свободен да намали възнаграждението до предвидения в същата наредба минимален размер. Съдът намира, че заплатеното от жалбоподателя възнаграждение за адвокат в размер на 1000 лева е прекомерно. Съобразно действителната фактическа и правна сложност на делото и поради факта, че упълномощения адвокат е представлявал активно жалбоподателя в шест съдебни заседания включително пред ВАС във връзка с оспорване на определението за спиране на производството, настоящия съдебен състав намира, че адвокатското възнаграждение следва да бъде присъдено в размер на 800 лева. Ответната страна следва да бъде осъдена да заплати обща сума на дължимите разноси по делото в размер на 1570 лева, от които 20 лева платена държавна такса (надвнесена е държавна такса в размер на 15 лева), 750 лева платено възнаграждение за вещи лица и 800 лева платено адвокатско възнаграждение.

Предвид изложеното и на основание чл.172, ал.2, предл.1 от АПК, Административен съд София-град, II отд., 36-ти състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № ДК-10-ЮЗР-14/03.02.2014 г. на началника на РДНСК Югозападен район, с която е оставено в сила Разрешение за строеж № 77/23.07.2009 г., издадено от главния архитект на район „О.“-СО, за строеж: „Разделяне на жилище в жилище и офис“, находящ се на [улица], УПИ VIII-217, кв. 733 по плана на [населено място] с възложители З. Б. Н. и В. Т. Т.. ОСЪЖДА Дирекция за национален и строителен контрол, [населено място] да заплати на Р. М. Н. от [населено място] сумата от 1570 (хиляда петстотин и седемдесет) лева, представляваща разноси по делото. РЕШЕНИЕТО е окончателно.

СЪДИЯ: