

РЕШЕНИЕ

№ 22478

гр. София, 06.11.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 16.10.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **3593** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК във вр. с чл. 215 от Закона за устройството на територията /ЗУТ/.

Образувано е по повод подадена жалби от С. А. Р., лично и в качеството ѝ на управител на ЕС, адрес [населено място], [улица], Р. Г. К., В. А. Р., И. Т. Н., В. П., А. М. М., В. Б. Ц. и Т. Е. Г., в качеството им на собственици на самостоятелни обекти в посочената етажна собственост срещу Разрешение за строеж № 28 от 30.08.2022г. на Главния архитект на район „Оборище“ СО, с което е разрешено преустройство, обединяване и промяна на предназначението на обект „Магазин за плодове и зеленчуци „ и обект „ Кафе и бърза закуска“ в нов обект с предназначение „Кафе“, находящи се в жилищна сграда в имот с идент. № 68134.402.108.1, 68134.402.108.9 и 68134.402.108.10 в УПИ 2-12-11, местност „Зона-Г-14“, район „Оборище“ с административен адрес [населено място], [улица] по молба от А. М. и М. И..

В жалбите се твърди, че разрешението за строеж е незаконосъобразно, като постановено в противоречие с материалноправните разпоредби. Според тях същото е издадено без необходимото съгласие останалите собственици в етажната собственост, поради което се иска отмяната му. претендират се разноски.

Ответникът – главен архитект на район „Оборище“-Столична община, редовно призован не се явява, не изпраща представител и не изразява становище.

Заинтересованите лица - А. К. М. и М. В. И., чрез процесуалния си представител оспорват жалбата и молят съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърлят. Претендират разноски.

Софийска градска прокуратура, редовно призована не изпраща представител и не изразява становище.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, прие следното от фактическа страна:

Производството пред административния орган е образувано по заявление от А. М. и М. И., с искане за одобрение на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за преустройство на два самостоятелни обекта с предназначение преди допускането му „магазин за плодове и зеленчуци“ и „Кафе и бърза закуска“ в „Кафе“, което ще обедини двата обекта.

Изменението представлява строеж от 4-та категория като съгласно приложеният комплексен доклад включва: Част Архитектура, Част Конструкции, Част Вик, Електро и част ОВК. Премахват се вътрешните разделителни стени между съществуващите до момента два обекта, санитарният възел ще се запази в съществуващото място, но ще се разшири; предвижда се изграждане на галерия над част от бара и тоалетната, която ще се изпълни с метална конструкция, до която достъпът е със стълба; не се засягат елементи от носещата конструкция, като не се предвиждат отвори в носещите и неносещите стени на сградата; няма да се промени етажната маса и натоварването върху носещите конструктивни елементи.

В част ВиК е предвидено: Инсталацията до новопредвидените санитарни и технологични прибори ще се изпълни скрита, като водопотреблението ще се отчита от съществуващия водомер на етажното отклонение. Отпадните води ще се включат вертикално към съществуващата канализация в сутерена на сградата, разположени в общите части на сградата.

По част Конструктивна е предвидено – В партерната част на сградата е предвидено ателие със зимнично помещение, разположено под него. В процеса на експлоатация на сградата, ателието е разделено на два самостоятелни обекта, което е осъществено чрез неносещ тухлен зид, изграден между две носещи стоманобетонни колони. Проектът предвижда да се отстранят всички неносещи тухлени стени. Дограмата към улицата и двора ще се подмени, като се предвижда каменна мазилка – фасадна облицовка от естествен камък, монтиране на фасадно осветление и слънцезащитен елемент тип „Маркиза“. Посочено е, че строежът е в съответствие с изискванията на Наредба №13-1971 от 2009г. за строително-техническите правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар. Относно шума и вибрациите е посочено, че са в допустимите норми.

Наред с това, по повод сигнали до район „Оборище“ СО от месец май, 2022г. е извършена проверка на предприетото преустройство и след нейното приключване е издадено предписание до инвеститорите, обективизирано в писмо № РОБ22-Е800-357/2 от 09.06.2022г., с което е указано да се премахнат установените канализационни инсталации в чужда собственост и да се спрат всички СМР до изясняване на ситуацията и произнасяне по заявлението за разрешаване на преустройството с внесен инвестиционен проект от 12.04.2022г. отделно от това е указано да се обследва и анализира състоянието на гредата над зида, граничещ с входа на жилищната сграда, като се представи конструктивно становище.

Представено е и следващо писмо от район „Оборище“ СО с копие до ДНСК, в което се сочи, че чрез последваща проверка е установено, че проектът с искане за издаване на разрешение за преустройство е внесен на 12.04.2022г. Същият е изтеглен от инвеститорите на 28.04.2022г. и на 03.05.2022г. са повторно входирани. Сочи се, че е

установено, че дадените предписания с цитираното писмо са изпълнени.

Въз основа на горното и на основание чл.38, ал.5 от ЗУТ е издадено процесното разрешение за строеж като е прието, че е налице обединяване и промяна на предназначението на самостоятелни обекти за нежилищни нужди в един общ такъв отново за нежилищни нужди, находящи се на партерен етаж на жилищна сграда.

Същото е оспорено по съдебен ред пред Административен съд София-град, за което е образувано адм.д.№ 8692/2022г., който с Решение № 2246/04.04.2023г. го е отменил като незаконосъобразно.

С Решение № 3840/01.04.2024г., постановено по адм.д.№ 5462/2023г., Върховният административен съд е отменил първоинстанционния съдебен акт и върнал делото за ново разглеждане от друг състав. В мотивите си касационната инстанция е възприел изводите на АССГ за липса на нарушения по чл. 185, ал. 1, т. 2 и т. 3 ЗУТ, но е приел, че главният спорен въпрос е за спазването на изискването по т. 4 – вътрешните инсталации да се свързват с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос, което не е изследвано от първата инстанция.

В изпълнение указанията на ВАС е назначена и изготвена съдебно-техническа експертиза, прието и неоспорена от страните, от която се установява следното :

Вътрешната електроинсталация на обекта е предвидено да бъде захранена от Тм монтирано на разделителната стена вход кооперация/кафе. Захранването на Тм е от главно електромерно табло Г. на сградата намиращо се на срещуположната стена във входа на сградата. Преминаването от едната до другата стена е кабел СВТ 5x1 Омм2, над окачен таван във входа на сградата, с което според вещото лице не се нарушава на разпоредбата на чл. 185. (1), т.4 от ЗУТ.

Вътрешната водопроводна инсталация на обекта е предвидено да бъде захранена от водопроводната мрежа в сутерена след водомерния възел. Изпълнена е с полипропиленови тръби през спирателни кранове на отклонение от основната мрежа в (х сутерена. Преминава през общи части (коридор) в сутерена, през плочата над сутерена и влиза в обекта на посоченото в проекта място, с което също не е се нарушават горните изисквания.

По отношение на вътрешната канална инсталация на обекта вещото лице е отразило, че предвижданията са тя да се свърже чрез вертикален и хоризонтален клон ф110 и фасонни части към хоризонтална канализация ф160, изпълнена в мазе частна собственост и коридори (обща част) в сутерена. След запознаване с В проекта по част ВиК, приложен по дело №8692/22г.), съдебният експерт е констатирал, че каналът е посочен като съществуващ ф110, докато на място е констатирал, че каналът е ф160. В тази връзка и по повод направените възражения от етажните собственици, вещото лице е извършило проверка за наличието на промяна на трасето на канала. Според него първоначално каналът е бил каменинов, като е поемал водите от двора, преминавал е покрай основата на сградата до основата към [улица]и след коридора при водомерния възел, през РШ е отводнявал сградата към [улица], под пода на сутерена, което е показано на схема № 1 и снимка №9. През годините на експлоатация същият е бил подменен с PVC тръби 0110 и фасонни части по същото трасе над пода на сутерена - с цел предотвратяване наводняване на мазето - схема №1. Въз основа на това, но не и с категоричност е приел, че каналът PVC тръби ф160 е новоизграден и е приложил схема №2 и снимки №№ 9,10,11,12,13,14 и 15, което представлява съществено изменение.

Отделно от всичко е изследвана и връзката на етажното ниво на кота $\pm 0,00\text{м}$ със сутерена - кота $-2,50\text{м}$, където се установява, че по нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 47, том I, рег.№ 755, дело №45/11.03.2021г. е посочено зимнично помещение от $4,38\text{м}^2$ - (лист 80 по дело 8692/2022г.) По проект сутеренното помещение което ползва новият преустроен обект е с размери $3,325\text{м}/2,93\text{м}$, или площ от $9,74\text{м}^2$ - (лист 100 по дело 8692/2022г.) При направените контролни измервания в сутерена, площта на сутерена ползван от новия преустроен обект е с размери $6,64\text{м}/4,28\text{м}$, или площ от $28,42\text{м}^2$ - схема №3. Това несъответствие в квадратурите на сутеренното помещение, което ползва процесният обект, не дава възможност за категоричен отговор на въпроса - къде е ситуирано сутеренното помещение от $4,38\text{м}^2$, упоменато в нотариалния акт за покупко-продажба. Разликата в площите е дала основание на експерта да приема, че останалата част - $24,04\text{ м}^2$ (до $28,42\text{м}^2$) е чужда собственост или общи части на сградата.

За пълното изясняване на спорните факти е допусната и допълнителна задача към експертизата, отново неоспорена от страните, от която се установява, че трасето на канала в сутерена е променено. Възстановена е връзката с ВиК на сградата, в сутерена ползван от заинтересованата страна, към ново трасе на канала, изпълнено в коридор, попадащ в общи части на сградата.

При така приетата фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е процесуално ДОПУСТИМА тъй като е подадена в законоустановения срок от лице с правен интерес да оспорва и е насочена срещу административен акт, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения :

Оспорваният административен акт е издаден от компетентен орган - Главен архитект на район „Оборище“ СО и в съответната форма по смисъла на чл.59, ал.2 от АПК като спор между страните по тези въпроси няма.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващите и да са пречатствали правото им адекватно да я организират, а такива оплаквания и не са навеждани. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушението, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание.

Оспорваният административен акт обаче е издаден в противоречие с материалноправните разпоредби.

Предмет на процесното разрешение за строеж е „преустройство, обединяване и промяна на предназначението на обект „Магазин за плодове и зеленчуци „ и обект „ Кафе и бърза закуска“ в нов обект с предназначение „Кафе.

От доказателствата по делото е установено безспорно, че сградата, в която се извършва промяната е в режим на етажна собственост – чл. 37 от Закона за собствеността (ЗС). Обект на етажна собственост е недвижим имот – сграда или постройка, който се състои от етажи или други самостоятелни обекти, обособени като такива съгласно техническите правила и норми на строителството. Обособените самостоятелни обекти в сградата принадлежат на различни собственици, а по отношение на общите части на сградата е налице съсобственост между отделните етажни собственици. Разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗС, дава дефиниция на понятието

"обща части" на сграда, между които са покривът и фасадата. От двете заключения на вещото лице, които съдът кредитира като обективно, безпристрастно и компетентно изготвени по безспорен начин се установява, че се засягат е обща част на сградата, - промяна на ВиК трасе, попадащо в обща части на сградата, с което са налице предпоставките на разпоредбата на чл. 185, ал. 2 ЗУТ, според която за разрешаване на преустройства на собствени обекти, помещения или части от тях, е необходимо решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта, когато се променя на предназначението му; отнемат се общи помещения и площи или части от тях и се променя предназначението им; съществено се изменят общите части на сградата; свързват се вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос; прекарва се нова инсталация през обща част, която не засяга помещения на отделни собственици; променя се предназначението на обекти, разположени в нежилищни сгради; преустройството се извършва при условията на чл. 38, ал.5 и 6. По тези съображения съдът приема, че не са налице предпоставките за прилагане на облекчената процедура по съгласуване със заинтересованите лица по чл. 38, ал.5 от ЗУТ, поради следното: 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. Изискванията на чл. 185, ал.1, т.2 до 4 са следните: 2. Да не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им; 3 Да не се изменят съществено общите части на сградата; 4. Да се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос, какъвто обаче настоящия случай не е.

С оглед гореизложеното, настоящата инстанция приема, че оспорваният административен акт е незаконосъобразно издаден, в противоречие с материалноправните норми и като такъв следва да се отмени.

Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал.1 от АПК, ответникът следва да бъде осъден да заплати на оспорващата страна сторените по делото разноски в размер на 3630,65лв., включващи такива по адм.д.№ 8692/2022г. на АССГ 48-ми състав, по адм.д.№ 5462/2023г. по описа на Върховния административен съд и по настоящето производство.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл.2 и чл. 143 от АПК, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Разрешение за строеж № 28 от 30.08.2022г. на Главния архитект на район „Оборище“ СО, с което е разрешено преустройство, обединяване и промяна на предназначението на обект „Магазин за плодове и зеленчуци „, и обект „ Кафе и бърза закуска“ в нов обект с предназначение „Кафе“, находящи се в жилищна сграда в имот с идент. № 68134.402.108.1, 68134.402.108.9 и 68134.402.108.10 в УПИ 2-12-11, местност „Зона-Г-14“, район „Оборище“ с административен адрес [населено място], [улица] по молба от А. М. и М. И..

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на Етажната собственост на сградата на [улица] [населено място], район „Оборище“ СО, чрез представляващия същата С. Р. сумата от 3630,65лв. разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: