

РЕШЕНИЕ

№ 98

гр. София, 04.01.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав, в
публично заседание на 04.10.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Любка Стоянова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **7833** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ във вр. с чл.145-178 от Административно процесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на К. Ф. Ф., от [населено място], срещу Заповед № ДК-10-ЮЗР-105/21.07.2011 г. на Началника на РДНСК-ЮР, с която се отменя разрешение за строеж /РС/ № 120/22.07.2010 г., издадено от Главния архитект на район Л..

Жалбоподателят се представлява в съдебно заседание, навежда доводи за незаконосъобразност на оспорваният акт. Твърди, че административния орган не е изследвал всички обстоятелства в производството по оспорването по административен ред на процесното РС, свързани с неговата законосъобразност, както и неправилно е приложил материалния закон. Претендира разноски.

Ответникът – Началника на РДНСК-ЮР се представлява, оспорва жалбата, съобразно дадената му от съда възможност.

Заинтересованата страна – Главния архитект на район Л., в последното съдебно заседание не се представлява и не изразява становище по жалбата. Същият при даване ход на делото е заявил, че желае да се отхвърли жалбата.

Заинтересованите страни – В. И. С. и етажната собственост /ЕС/ на сградата на [улица] се представляват и молят жалбата да бъде отхвърлена.

Административен съд – С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по

реда на чл.168, ал.1 от АПК събраните и приети по делото писмени доказателства и законосъобразността на оспорвания административен акт като цяло, приема за установено от фактическа страна следното:

С атакувания административен акт - заповед № ДК-10-ЮЗР-105/21.07.2011 г. на Началника на РДНСК-ЮР се отменя РС № 120/22.07.2010 г. за „Преустройство и смяна на предназначението на тавански помещения в ателие”, находящ се на 10 етаж от жилищна сграда на [улица], издадено от Главния архитект на район Л., СО на името на жалбоподателя.

Същата е издадена във връзка с постъпили жалби на заинтересованите страни В. И. С. и ЕС на сградата на [улица] по повод на процесния акт, а именно РС № 120/22.07.2010 г., издадено от Главния архитект на район Л., СО. С него се разрешава „Преустройство и смяна на предназначението на тавански помещения в ателие”, находящ се на 10 етаж от жилищна сграда на [улица], издадено от Главния архитект на район Л., СО.

Заповедта е мотивирана с обстоятелството, че в обхвата на проекта за преустройство са включени 2 броя тоалетни, които представляват общи части на сградата, видно от строителните ѝ книжа. Поради това е следвало при издаването на РС да се иска съгласие от останалите собственици в ЕС и спазване на изискванията на чл. 185, ал. 3 от ЗУТ, а именно сключване на договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма с останалите собственици в етажната собственост.

По делото са представени различни планове и строителни книжа за процесната сграда, по които е изготвена и назначената от съда експертиза.

По делото са изслушани две заключения на вещи лица.

Заключението на ВЛ арх. В. Й. посочва следните констатации, които са оспорени от жалбоподателя:

Строително монтажните работи на процесният обект са приключили и обединяването на двете тавански помещения /№3 и №4/ е осъществено чрез премахване на преградна стена между тях по конструктивна ос 13. Финализирани са покритията на под, стени и таван, съответно - ламинат, латекс и дървена ламперия. Тоалетната е напълно завършена на фаянс и теракот. Входната врата е метална като е запазен подхода през таван №3, в съответствие с проекта за промяна на предназначението от 29.01.2010г. Не е изпълнен кухненски бокс както се предвижда по проект от 2010г., в момента там се намира тоалетна с изход към общи пространства. Обекта е захранен с ток, вода и ТЕЦ.

След направена проверка ВЛ е установило, че в делото на обекта в ДАГ съществуват документи за одобрен проект и разрешителен билет от 02.06.1976 г. На лице е и папка А-П-2/78г. , която съдържа Обяснителна записка, вертикална планировка и трасировъчен план с КТК -14.10.78г. От обяснителната записка става ясно, че са направени корекции в проекта на ЖСК „Промислен строител" с цел подобряване функционалността на апартаментите и според проектанта тези промени не са съществени. В ДАГ не са налични графични материали, които да уточняват промените от тази преработка през 1978г.

От приложено копие към АД №7833, стр.50 на Разпределение на етаж 10 от 13.10.78г. с печат ПРЕОДОБРЯВА, съдържащ процесният имот става ясно, че е имало предвиждане за два броя симетрично обособени санитарни възли, граничещи с тавани №3 и №12, респективно с №4 и №11, с достъп от общи части. Площите на тези тоалетни са обособени за сметка на четирите граничещи с тях тавански помещения.

За наличието на одобрени следващи по-късни преработки на проекта няма данни.

Предвиждането на процесният проект от 2010г. засяга тавани №3 и №4 както и площите на двете тоалетни от проекта от 1978г. ВЛ намира, че съществуването на двете санитарни помещения не е взето предвид при проектирането в проекта за промяна на предназначението от 2010г. Съгласно процесният проект се предвижда обединяване на тавани №3 и №4, чрез премахване на неносещ зид между тях както и изграждане на кухненски бокс от север на таван №3, а така също и нова тоалетна от север на таван №4, над съществуваща на долно ниво баня.

В Разпределението на процесният проект на мястото на тоалетната на граница с таван №3 се предвижда изграждане на кухненски бокс. Санитарният възел граничещ с таван №4 е означен като новоизграден върху баня, която е на същото място на долния етаж. Не се предвижда приобщаване на други общи части.

Застроената площ на таван №3 по нотариален акт е 10, 29 кв. м. Застроената площ на таван №4 по нотариален акт е 10, 29 кв. м. Застроената площ на т.№3 по Проект от 78г. е 9,17 кв. м. Застроената площ на т. №4 по Проект от 78г. е 9,17 кв. м.

Застроената площ на т. №3 по процесният Проект от 2010г. е 10,68 кв. м. Застроената площ на т. №4 по процесният Проект от 2010г. е 10,68 кв. м. Застроената площ на т. №3 по измервания на място. е 9,14 кв. м. Застроената площ на т. №4 по измервания на място. - 10,66 кв. м. /Размерите взети от място са светли при изпълнени мазилки, настилки,изолации./

В делото на обекта в ДАГ съществува проект по всички части от 14.11.75г. към позволителен билет № 323/02.06.1976г. и според този проект/всички специалности/ на нивото на етаж 10 не се предвижда изграждането на двете общи тоалетни с граници тавани №3, №12, респективно №4, №11.

В ДАГ не са налице чертежи от проекта преработка от 1978г. , засягащи пряко процесния обект.

Според приложеното Разпределение по част Архитектура от проекта преработка с дата 13.10.1978г. към документите на АД /стр.50/, е видно предвиждане за изграждане на двете процесии тоалетни с граници тавани №3, №12, съответно №4, №11 и коридор. Проекти по части ВиК, ОВИ и ЕЛ от 1978г. не са открити.

Не са налични чертежи от проекта преработка от 13.10.1978г., с изключение на приложените към делото по част Архитектура.

След като е съпоставила детайлно Разпределенията на етаж 10 от проекти от 1975г. и 1978г. по част Архитектура ВЛ счита, че измененията са съществени по смисъла на Чл.154 , ал.(2) от ЗУТ, а именно променени са очертанията на сградата между оси L и N чрез трансляция навън на част от фасадната равнина и увеличаване дълбочината на тавани №9, №10, №13, №14, ателиета 1 и 2 /№21 и №22 в проекта. Променено е положението на вертикална инсталация, граничеща на етаж 10 с тавани№15 и №7. Запазени са конструктивните оси, предназначението, но с обособяването на двете тоалетни се променя съотношението между общата квадратура на общата и частната етажна собственост. В преодобреният проект от 1978г. се усвояват покривните пространства от жилищното ниво на долния етаж 9 /превърнати са в използваема площ/. Предвидено е изграждане на капандури или нормални прозорци вместо табакери с изключение на тавани №7, №8, №15 и №16. Променени е подходът на ателие 2 /№22 в проекта/ чрез присъединяване на площи от коридора, с което се увеличава полезната площ. Намалена е площта на машинното на асансьора за сметка на спалня 27 приобщена със стълба към долното ниво.

Заклучението на ВЛ арх. Б. – Н. е неоспорено от страните. От него е видно следното: По проекта за сградата от 1975 г. дължината от ос Е до ос L е 980 и включва:

- половината от дебелината на вътрешния преграден зид между таван № 11, респ. таван № 12 и стълбищната площадка (помещение № 20 по проекта от 1978 г.) 12.5см.;
- дължината на таван №11. респ. таван № 12 - 295.50 см.;
- дебелината на вътрешния преграден зид между тавани № 3 и № 12, респ. тавани № 4 и № 11-12 см.;
- дължината на таван № 3. респ. таван № 4 - 634.50 см.,
- част от дебелината на фасадния зид - 25.5 см..

По проекта от 1975 г. ширината на тавани № 3, № 4, № 11 и № 12 е една и съща -182 см., коминните тела влизат в таван № 11 и в таван № 12, и не съществуват санитарни помещения между тавани № 3 и № 12. и между тавани № 4 и № 11.

С проекта от 1978 г. дължината от ос Е до ос L остава 980 см., но фасадата се издърпва навътре с 47.5 см., в резултат на което дължината от ос L до външната фасадна стена вкл. става 932.5 см. и включва:

- половината от дебелината на вътрешния преграден зид между таван №11, респ. таван № 12 и стълбищната площадка (помещение № 20 по проекта от 1978 г.)- 12.5см.;
- дължината на таван № 11, респ. таван № 12-266.50 см.;
- дебелината на вътрешния преграден зид между таван №11, респ. таван № 12 и санитарните помещения - 12 см.;
- дължината на санитарно помещение между тавани № 3 и № 12, респ. между тавани № 4 и № 11 - 100.50 см.;
- дебелината на вътрешния преграден зид между таван № 3, респ. таван №4 и санитарните помещения - 12 см.;
- дължината на таван № 3. респ. таван № 4 - 504 см.,
- дебелината на външната стена - 25 см.

Проекта от 1978 г. не променя ширината на тавани № 3, № 4, № 11 и № 12 по проекта от 1975 г. и тя остава 182 см.

С оглед на горепосоченото, чрез намаляване спрямо проекта от 1975 г. на дължината на тавани № 3. № 4, № 11 и № 12, с проекта от 1978 г. се отнемат площи от тавани № 3, № 4, № 11 и № 12 и от тези отнети площи се обособяват две санитарни помещения и вътрешен преграден зид между тавани № 3 и № 4 и санитарните помещения, както следва: от площта на таван № 11 и № 12 се отнемат по 0.53 кв.м. ((295.50 см. - 266,50 см. = 29 см. или 0.29 м.) x 182 см. или 1.82 м.), а от таван № 3 и № 4 се отнемат по 1.52 кв.м. (((100.5 см. - 29 см. =71.5 см. или 0.715 м.) + 12 см. или 0.12 м.) x 182 см. или 1.82 м.). Коминните тела, които по проекта от 1975 г. са в тавани № 11 и № 12, стават по проекта от 1978 г. част от санитарните помещения.

Следователно, санитарните помещения по проекта от 1978 г. не са обособени от общи части, а от площите на тавани № 3, № 4, № 11 и № 12, част са от тези тавани и преустройвайки тези части в кухненски бокс и нов санитарен възел, процесния проект за преустройство (РС) не приобщава каквито и да било общи части на сградата.

Съгласно нотариален акт № 103 от 1982 г. и нотариален акт 187 от 2005 г., таван № 3 е със светла (полезна) площ 10.29 кв.м.

Съгласно нотариален акт № 64 от 1982 г., нотариален акт 200 от 1994 г. и нотариален акт № 140 от 2004 г., таван № 4 е със светла (полезна) площ 10.29 кв.м.

Или общо светлата (полезна) площ на таван № 3 и № 4 по нотариален акт е 20.58 кв.м. По проекта от 1978 г. таван № 3 е със светла (полезна) площ 9.17 кв.м. (504 см. или 5.04 м. x 182 см. или 1.82 м.), а таван № 4 също е със светла (полезна) площ 9.17 кв.м. (504 см. или 5.04 м. x 182 см. или 1.82 м.).

Или общо светлата (полезна) площ на таван № 3 и № 4 по проекта от 1978 г. е 18.34 кв.м.

Преустройваната светла (полезна) площ по процесния проект за преустройство общо е 20.58 кв.м.

Светлата (полезна) площ при реализиране на процесния проект за преустройство (на място), г.е. ако процесния проект бъде реализиран на място и в цялост е както следва:

- на таван №3- 10.12 кв.м. ((5.02 м.+ 0.70 м.) x 1.77 м.);
- на таван № 4 - 10.31 кв.м. (((5.02 м. + 0.70 м.) x 1.77 м.) + (1.02 м. x 0.19 м.).

Или общо светлата (полезна) площ на таван № 3 и № 4 при реализиране на процесния проект и преустройство (на място) с 20.43 кв.м. (10.12 кв.м. + 10.31 кв.м.).

В делото и в ДАГ съществуват проекти по всички части от 1975 г. към разрешителен билет № 323/02.06.1976 г. и според този проект (всички специалности) на нивото на етаж 10 - тавански не се предвижда изграждането на две тоалетни между тавани № 3 и № 12 и тавани № 4 и № II.

В НАГ не бяха открити проекти от 1978 г. - нито по част архитектура, нито по части „Канализация“, „Водопровод“, „ОВИ“ и „Е.". Това е видно и от писмото на НАГ, съставляващо стр. 335 от том II на делото.

От представения по делото проект от 1978 г. със заверка на нотариус Й. Л. не може да се направи извод за наличие на две тоалетни между тавани № 3 и № 12 и тавани № 4 и № II, тъй като макар да са нанесени в графичната част, същите нямат номерация, не са описани в текстовата част на проекта и за същите липсват проекти – част „Канализация“, част „Водопровод“, част „ОВИ“ и част „Е.".

Горепосоченото и липсата на проекти - част „Канализация“, част „Водопровод“, част „ОВИ“ и част „Е." към проекта от 1978 г. води до извода за липса на функционално предназначение на помещенията, начертани в графичната част между тавани № 3 и № 12 и тавани № 4 и № II, и потвърждава посочения в т. I от експертизата извод, че тези помещения са част от площите на тавани № 3, № 4, № II и № 12.

Тук следва да се вземе предвид и обстоятелството, че представения по делото проект от 1978 г. със заверка на нотариус Й. Л. за тавански етаж - I ниво е „ТИУ“, т.е. представлява проучвателна работа по смисъла на чл. 6 от Наредбата за проучвателните и проектните работи по капиталното строителство (Обн. ДВ, бр. 99/73 г., изм. и доп. бр. 13/75 г. и бр. 47/76 г., отм. бр. 58/25.07.1980 г.), би следвало да е изготвен в два варианта съгласно чл. 9.4. от Наредбата и би следвало да съдържа обяснителна записка, чертежи за архитектурно - строителните решения и инсталациите и др. съгласно чл. 9.3. от Наредбата.

При така установената фактическа обстановка и представените доказателства от страните, Административен съд – София-град формира следните правни изводи:

Намира жалбата за процесуално допустима, като подадена от лице с правен интерес от оспорването и в предвидените в чл. 149, ал. 1 от АПК срокове. По същество намира същата за НЕОСНОВАТЕЛНА.

На първо място, жалбоподателят не оспорва компетентността на органа, но в резултат

на задължението на съда да не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а да провери законосъобразността на акта на всички основания, посочени в чл. 146 от АПК съдът следва да отбележи, че оспорваният административен акт е издаден от компетентен административен орган, в пределите на неговата власт и в предвидената от чл. 59 АПК форма и съдържание, видно от приложените, неоспорени и приети по делото доказателства.

На второ място, оспорваният акт е издаден при спазване на процесуалноправните норми. Представени са по делото писма – разменена кореспонденция, с която административния орган е изискал преписката и събрал доказателства от главния архитект на района, издал процесното РС. От това е видно, че служителите на РДНСК-ЮР са направили необходимата проверка за изясняване на обстоятелствата по жалби, с които са били сезирани. Административният орган в изпълнение на задълженията си по чл. 35 и 36 от АПК е събрал необходимите доказателства и е уведомил заинтересованите лица за издадените от него актове.

На трето място, Началникът на РДНСК-ЮР е мотивирал акта си, като правилно е отразил фактическата обстановка, която по никакъв начин не се оборва от представените от жалбоподателя документи.

Съдът кредитира заключението по първата експертиза на арх. Й., доколкото то съответства изцяло и на представените по делото доказателства. Двете заключения се различават основно по извода дали са приобщени общи части от сградата. ВЛ Н. не е изяснила пространно освен санитарните помещения включени ли са и други общи части. Това става ясно от кредитираното от съда заключение на арх. Й., доколкото е видно, че освен процесните санитарни помещения са включени и други части от покрива и вътрешната част на сградата /напр. коридорите/.

Що се отнася до извода на ВЛ Н., че не са включени санитарните възли, то съдът не го кредитира в тази му част, защото видно от доказателствата по делото общата площ на двете помещения по нотариални актове от 2004 г. и 2005 г. е записана като $2 \times 10,29 = 20,58$ кв.м. Реално обаче, представляват $2 \times 11,54$ кв.м. или общо 23,08 кв.м. разгъната площ. С проекта се намалява площта с тази на предвидените изолации по надлъжните стени от 1,35 кв.м., но се добавят 4 кв.м. от санитарните помещения, присъединени към помещението на жалбоподателя. Така крайната застроена площ става 25,73 кв.м. Според заключенията на ВЛ при реализацията единия санитарен възел не е изпълнен и затова обекта заснет на място е 23,73 кв.м. разгъната площ. Към делото няма приложения, а и в архива на ДАГ не се откриват проекти по части ВК, ЕЛ и ОВ към проекта от 1978 г., но след като е извършена проверка по нормативните изисквания не се установява да има изискване за издаване на РС на кооперации да се изисква повече от част архитектура и конструкции, особено, когато това е за издадено вече строително разрешение, което към момента на преустройството има правно действие, тогава е било възможно утвърждаването на проектите без частите Ел, ВК и ОВ. Предвидените санитарни възли в таванските помещения обаче, са разположени в една вертикална ос в баните на долния етаж, което предполага, че няма отклонение в местоположението на общата ВК инсталация по проекта от 1978 г., което ги прави общи части на сградата.

Съдът споделя и становището на заинтересованата страна, че сградата попада в режим на ЕС през 1982 г. с прекратяването на ЖСК. Следователно,

меродавен момент за определяне на общите части на сградата е именно моментът на възникване на ЕС.

С оглед горното, по делото е представен и приет Протокол образец 16 за приемане на сградата, на чиято стр.5 е посочено, в акта за приемане на конструкцията, че същата е приета с Протокол от 10.05.1979 г. което означава, че сградата е възникнала като сграда на тази дата, шест месеца след одобряване на проектите от 1978 г. Ето защо те определят проектния вид на сградата към тази дата. По делото е представен и протоколът от 03.08.1980 г., с което ЖСК прави забележка на строителя, че не е изпълнил както трябва двете санитарни помещения. Същото е поредно доказателство, че проектите от 1978 г. са били фактически изпълнени и представляват общи части. Именно в този фактически и проектен вид на сградата през 1981 г. членокооператорите, в това число и праводателите на жалбоподателя са получили сградата и общите части на същата.

При приобщаване на общи части, каквито безспорно се доказва по делото, че са включени в процесния строеж, съдът намира, че главния архитект на район Л. не е спазил изискванията на ЗУТ. Ето защо съдът намира изводите на ответника в оспорената заповед за правилни и законосъобразни, поради което и същата следва да бъде потвърдена.

Поради това, че жалбата следва да бъде отхвърлена, жалбоподателят би следвало да заплати направените разноски на заинтересованата страна, на основание чл. 143, ал. 3 от АПК. По делото обаче е налице единствено доказателство за заплащане на разноски от собственик от етажната собственост, но не и за сметка на самата етажна собственост, поради което съдът не може да присъди на заинтересованата страна направени разноски, доколкото няма доказателства страната самостоятелно да е сторила такива.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София-град, II отделение, 30 състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ изцяло като неоснователна жалбата на К. Ф. Ф., от [населено място], срещу Заповед № ДК-10-ЮЗР-105/21.07.2011 г. на Началника на РДНСК-ЮР, с която се отменя разрешение за строеж № 120/22.07.2010 г., издадено от Главния архитект на район Л..

ОТХВЪРЛЯ искането за заплащане на разноски на заинтересованата страна Етажна собственост на сграда на [улица], [населено място].

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване на основание чл. 215, ал. 7 от ЗУТ.

На основание чл. 138 от АПК решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: