

РЕШЕНИЕ

№ 5582

гр. София, 17.05.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав,
в публично заседание на 18.04.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **6138** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалбата на М. С. М. от [населено място], срещу Разрешение № 1/16.02.2023 година на Главния архитект на Столична община – район „И.“, с което е дадено разрешение за строеж „Реконструкция и преустройство на ресторант в жилище“ в имот с идентификатор 68134.800.1839.5 по Кадастрална карта и кадастралния регистър на [населено място].

Жалбоподателят твърди, че е собственик на самостоятелен обект с идентификатор 68134.800.1839.5.5, представляващ апартамент на първи надпартерен етаж, находящ се над обект с идентификатор 68134.800.1839.5.9. Твърди, че с разрешеното строителство се засяга открита тераса към апартамента му. Твърди, че не е дал съгласие за преустройството. Моли съда да постанови решение, с което да отмени разрешението за строеж. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуален представител, поддържа жалбата. Твърди, че при издаване на разрешението не са съобразени изискванията на чл. 38, ал. 5 и чл. 185, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ. В писмено становище от 30.04.2024 година излага подробните си съображения за незаконосъобразност на разрешението за строеж.

Ответникът, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Твърди, че оспореното

разрешение за строеж е издадено от компетентен орган, при спазване на процесуалните правила, правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В условията на евентуалност, при отмяна на разрешението за строеж, прави възражение за прекомерност на платеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение. В писмено становище от 02.05.2024 година излага подробни съображения за законосъобразност на разрешението.

Заинтересованата страна С. С. К. от [населено място], чрез процесуален представител, изразява становище за недопустимост на жалбата. Твърди, че жалбоподателят не е собственик на терасата. В условията на евентуалност изразява становище за неоснователност на жалбата. Твърди, че разрешението за строеж е издадено от компетентен орган, при спазване на процедурата и в съответствие с материалния закон.

Съдът, след преценка на представените по делото доказателства, доводите и възраженията на страните в производството, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

С Разрешение № 1/16.02.2023 година Главният архитект на район „И.“ е дал разрешение за строеж „Реконструкция и преустройство на ресторант в жилище“ в имот с идентификатор 68134.800.1839.5 по Кадастрална карта и кадастралния регистър на [населено място].

Жалбоподателят се легитимира, като собственик на самостоятелен обект с идентификатор 68134.800.1839.5.5 по Кадастрална карта и кадастралния регистър на [населено място], представляващ Апартамент на първи, надпартерен етаж, находящ се в жилищна сграда в [населено място], район „И.“, [улица], състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, с площ от 60 кв.м., въз основа на Нотариален акт № 189, т. II, рег. № 13436, н.д. № 343/2013 година, находящ се в имот с идентификатор 68134.800.1839.5.

Административното производство е започнало по Заявление с вх. № РИВ22-АПО-114/02.11.2022 година от С. С. К. от [населено място] за реконструкция и преустройство на жилищна сграда в УПИ I, кв. 18, район „И.“. Със Заявления от 05.01.2023 година, 06.02.2023 година и 16.02.2023 година заявителката е представяла допълнително изискани и писмени документи. В последното заявление е посочено, че се иска реконструкция и преустройство на ресторант в жилище в УПИ I – за жилищно строителство, кв. 18, район „И.“.

С. С. К. от [населено място] се легитимира, като собственик на самостоятелен обект с идентификатор 68134.800.1839.5.9, въз основа на Нотариален акт № 126, т. I, рег. № 2249, н.д. 58/2022 година.

С оспореното разрешение за строеж се разрешава изпълнението на строеж „Реконструкция и преустройство на ресторант в жилище“ в имот с идентификатор 68134.800.1839.5, находящ се в [населено място], район „И.“, [улица], като не са посочени самостоятелните обекти.

Съобразно обяснителната записка строителните работи включват цялостно премахване на покривната конструкция над втория етаж, всички съществуващи стени и всички конструктивни елементи на втория етаж на пристройката, както и плочата между първи и втори етаж и неносещите стени на първи етаж. Предвидена е повита стълба, която дава достъп до терасата.

От заключението на приетите Съдебно-технически експертизи се установява, че самостоятелен обект с идентификатор 68134.800.1839.5.5, собственост на жалбоподателя, представлява апартамент, състоящ се от антре, дневна, кухня с тераса и баня и тоалет, с площ от 60 кв.м. и 21 кв.м. тераса, разположен на първи надпартерен етаж в сграда, находяща се в [населено място], район „И.“, [улица]. Самостоятелен обект с идентификатор 68134.800.1839.5.9, собственост на С. С., представлява ресторант с площ от 114 кв.м. и тераса с площ от 14 кв.м.

Вещото лице арх. И. Я. е посочил, че съобразно строителните книжа към 1964 година сградата се състои от партерен етаж, представляващ жилище, състоящо се от две стаи, кухня и сервизни помещения; първи етаж, състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, тавански етаж, зимничен етаж. Посочил е, че през 1970 към сградата са пристроени два гаража, две зимнични помещения, обслужващ ги коридор и покрита тераса, узаконени с Акт за узаконяване № 23/03.05.1984 година. П. е допълнен с хол/дневна, стая, сушилня, баня/тоалет/пералня, коридор и открита тераса, достъпна и от нивото на терена. Посочил е, че това разширение, включително терасата, е разположено върху помещенията в зимника. Посочил е, че в резултат на пристрояването, жилището на втория етаж, собственост на жалбоподателя, също е претърпяло промяна, като към него е придадена тераса с площ от 21 кв.м., разположена върху пристройката на първия етаж.

Вещото лице арх. Я. е посочил, че преустройството има следния обхват : първи етаж : гараж, зимна градина, баня/тоалет, складово помещение, кухненски бокс, трапезария, стълбище към етаж 2; етаж втори : дневна, кабинет, дрешник, баня/тоалет, с предверие и душ зона, две спални и стълбище, осигуряващо достъп до покрива на сградата. Посочил е, че се запазва самостоятелният вход от улицата. Посочил е, че е записано, че „За по-динамичен архитектурен облик на сградата са предвидени декоративни архитектурни елементи – козирки и перголи. Покривът на сградата е плосък. Достъпът до него се осъществява през стълбището на втория етаж, като е предвиден отвор в плочата с метален, топлоизолиран капак“.

Вещото лице арх. Я. е посочил, че проектът е в рамките на самостоятелен обект с идентификатор 68134.800.1839.5.9, като само перголите над покрива са разположени на терасата от 21 кв.м. на втория етаж.

Съобразно дадените заключения, че терасата представлява отворено пространство към апартамента на жалбоподателя и е покрив на част от имот с идентификатор 68134.800.1839.5.9. Достъпът до терасата е от втория етаж, от апартамента на жалбоподателя.

Приложение 3.3. от Заключението на Съдебно-техническата експертиза, изпълнена от арх. Я., визуализира предвиденото преустройство на терасата на втория етаж. С плътно запълване са показани колоните на перголата над плоския покрив на пристройката, а с полупрозрачно - проекцията на хоризонталните и елементи, намиращи се на нивото на тавански етаж. Пространството е с размери 6 м. на 2.68 м., оградено от три страни с борд, със самостоятелно водоотвеждане.

Съдът намира, че оспореното разрешение за строеж е издадено от компетентен орган и съдържа ясни мотиви и диспозитив.

Съдът намира, че премахването на покривната конструкция на част от имот с идентификатор 68134.800.1839.5.9, която представлява покривна тераса към обект с идентификатор 68134.800.1839.5.5 и изграждането на нова, както и поставянето на стоманобетонни колони и перголи по цялото протежение на терасата, съществено

променя фасадата на сградата, която е обща част.

Фасадните стени са външните ограждащи стени на сградата, арг. на § 5, т. 55 от Преходните и заключителните разпоредби на ЗУТ и са елемент от общите части на сградата, съгласно нормата чл. 38, ал. 1 от Закона за собствеността, според която при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, както и всичко друго, което по естеството си или по предназначение, служи за общо ползване.

Дали измененията са съществени по смисъла на чл. 185, ал. 1, т. 3 от ЗУТ е въпрос на преценка за всеки конкретен случай. Видно от Приложения 3.3. – 3.6. от заключението на изслушаната по делото Съдебно техническа експертиза, изпълнена от арх. Я. се установява, че с разрешеното преустройство откритата тераса е оградена с масивни стоманобетоннови колони и перголи, които категорично променят фасадата от север, запад, изток и юг.

С оглед на горното съдът намира, че не е налице изключението на чл. 185, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, поради което приложение намира императивното изискване на чл. 185, ал. 2 от ЗУТ. При това положение жалбоподателят има качеството на заинтересована страна по чл. 149, ал. 2, т. 4 от ЗУТ. Същият не е уведомен за започналото административно производство, респ. не е дал изрично писмено съгласие за преустройството.

С оглед на горното съдът намира, че оспореното разрешение за строеж е постановено при допуснато съществено процесуално нарушение и неправилно приложение на материалния закон.

Между страните е налице спор за материално право досежно собствеността върху терасата, който не подлежи на разрешаване в настоящото производство.

Терасата е резултат от извършено незаконно строителство, узаконено през 1984 година и достъпът до нея е бил само от апартамента на втория етаж. Предвидените за изграждане тежки стоманобетонни колони и перголи, както и предвидения допълнителен достъп, посредством стълба, до терасата, категорично налагат извод за промяна на фасадата на сградата, за което е необходимо съгласието на жалбоподателя.

С оглед на горното оспореното разрешение следва да се отмени.

На жалбоподателя следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на 1 860 лева, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Разрешение № 1/16.02.2023 година на Главния архитект на Столична община – район „И.“, с което дадено разрешение за строеж „Реконструкция и преустройство на ресторант в жилище“ в имот с идентификатор 68134.800.1839.5 по Кадастрална карта и кадастралния регистър на [населено място].

ОСЪЖДА Столична община – Главния архитект на район „И.“ ДА ЗАПЛАТИ НА М. С. М., ЕГН [ЕГН], от [населено място], [улица], вх. Б, ет. 2 сумата от 1 860 (хиляда осемстотин и шестдесет) лева, представляваща съдебно-деловодни разноски.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на Република България в 14 дневен срок от съобщението.

СЪДИЯ :