

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 13425

гр. София, 31.07.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в закрито заседание на 31.07.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

като разглежда дело номер **4561** 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 Административно процесуалния Кодекс /АПК/. Образувано е по жалба на Етажната собственост на жилищна сграда с идентификатор 68134.407.35.1, намираща се в [населено място], [улица], чрез председателя й Н., и на Г. Т. В. от [населено място], чрез адв. М., срещу разрешение за строеж №8 от 15.03.2021г. на главния архитект на СО, район „О.“, ведно с одобрените с него на 01.03.2021г. инвестиционни проекти за строеж: „Вътрешно преустройство и промяна на предназначението на магазин за хранителни стоки с топла точка в пекарна с консумация на открито“ в самостоятелен обект с идентификатор 68134.707.35.1.12.

Жалбоподателите твърдят, че на посочения строеж към момента функционира заведение за обществено хранене – пицария, с пещи за печене, незаконна вентилационна инсталация, при достъп на множество хора, шум и замърсяване. Разрешението за строеж е издадено от некомпетентен орган, тъй като сградата е архитектурно-строителен паметник на културата и строителството в нея се разрешава от главния архитект на СО след съгласуване с НИНКН. Поради това РС е издадено в нарушение на чл. 83 от ЗКН. РС противоречи на чл. 186, ал.1 от ЗУТ, тъй като липсва изискуемото в тази норма съгласие или решение на ОС на ЕС. РС противоречи и на чл. 185, ал.2 във връзка с ал.1, т.1, 5 и 7 и чл. 38, ал.5 от ЗУТ, тъй като липсва изискуемото в тази норма съгласие и решение на ОС на ЕС. Обектът е въведен в експлоатация с удостоверение № 160 от 13.02.2023г. на главния архитект на СО. Освен това извършеното преустройство е незаконен строеж, поради което издаденото РС противоречи на чл. 148, ал.7 от ЗУТ. Предвид изложеното жалбоподателите искат процесното РС да бъде прогласено за нищожно, а при условие на евентуалност – отменено като незаконосъобразно. В молби от 29.05.2024г. и 05.06.2024г. жалбоподателите уточняват, че с процесното преустройство се променя предназначението на помещенията, изменят се съществено общите части на сградата,

прокарва се нова инсталация през обща част и не са съобразени чл. 38, ал.5 и 6 от ЗУТ. Последната молба е приподписана самостоятелно от Б. П. Н. като физическо лице, Л. С. Г., М. Х. С., Н. Б. З., К. Дафинов Д., И. Х. К., А. Н. М., С. К. С., Е. С. Д. и В. К. П., които са приложили документи за собственост и са внесли дължимата държавна такса, поради което също са конституирани като жалбоподатели. Претендират се разноси за държавна такса и вещо лице. Подробни съображения развиват в писмени бележки по съществото на спора. Правят възражение за прекомерност.

Ответникът - главният архитект на СО, район „О.“, редовно уведомен, в писмо от 08.05.2024г., с което е изпратена административната преписка, счита жалбата за недопустима като подадена след 14-дневния срок за обжалване на РС, съобщено на жалбоподателите на 15.03.2021г. по реда на §4, ал.3 от ДР на ЗУТ.

Заинтересованите страни - П. И. Д. и Е. Б. Й., редовно уведомени, в становище от 17.07.2024г. считат жалбата за недопустима, и алтернативно – за неоснователна. Претендират разноси по списък. ЗС Й. представя писмени бележки по съществото на спора.

Съдът, като взе предвид изложеното в жалбата, становищата на страните, събраните по делото писмени доказателства и заключението на вещото лице по назначената експертиза, прие за установено от фактическа страна следното:

Видно от нотариален акт № 60, том II, рег. № 2305, дело № 144/2017 г., жалбоподателят Г. Т. В. е собственик на апартамент №2, находящ се в сграда с идентификатор 68134.407.35.1, УПИ XVIII, кв.537, м."Центъра", район "О.". Според нотариалния акт съсед на жалбоподателя под него е самостоятелен обект с идентификатор 68134.707.35.1.12, чийто собственици са заинтересованите страни. Видно от нотариални актове на л. 124-146, Б. П. Н., Л. С. Г., М. Х. С., Н. Б. З., К. Дафинов Д., И. Х. К., А. Н. М., С. К. С., Е. С. Д. и В. К. П. са собственици съответно на апартаменти в същата сграда, като от документите за собственост не се установява дали някой от тях е непосредствен съсед на обекта, за който е издадено процесното РС. Видно от удостоверение № РОБ21-ГР94-1276 от 17.11.2021г. ЕС на адрес: [улица] е вписана като сдружение с председател на УС – Б. Н. съгласно решение на ОС от 24.09.2021г.

Заинтересованите страни се легитимират като собственици на магазин за оптика с очен кабинет с идентификатор 68134.407.35.1.12, находящ се в приземието сградата на [улица] съгласно нотариален акт № 152, том V, рег. № 18522, дело № 825 от 12.09.2012г. На заинтересованите страни от главния архитект на Район "О."-Столична община е издадено оспореното в настоящото производство разрешение за строеж № №8 от 15.03.2021г., съгласно одобрени /съгласувани/ инвестиционни проекти за обект „Вътрешно преустройство и промяна на предназначението на магазин за хранителни стоки с топла точка в пекарна с консумация на открито“ в самостоятелен обект с идентификатор 68134.707.35.1.12. РС е съобщено с писмо до председателя на УС на ЕС от 15.03.2021г., залепено на адреса и на таблото в сградата на районната администрация на основание §4 от ДР на ЗУТ съгласно протокол на л. 48. Видно от писмо от 15.04.2024г. на зам. кмета на района, РС е съобщено и на жалбоподателя Г. Т. В., който го е получил на 16.04.2024г. чрез пълномощника си адв. И.. Обектът е въведен в експлоатация с удостоверение № 160 от 1.02.2023г. на главния архитект на СО.

Съгласно заключението на вещо лице архитект по назначената по делото

съдебно-техническа експертиза, процесният обект представлява преустройство, с което се променя предназначението на обекта, при което е налице хипотезата на чл. 38, ал.4 и чл. 39, ал.2 от ЗУТ и за което съгласно чл. 149, ал.2, т.2 и чл. 185, ал.2 във връзка с ал.1, т.1 и 3 от ЗУТ е необходимо решение на ОС на ЕС и съгласие на непосредствените съседи – собственици на жилища от всички страни на обекта. При преустройството се променя фасадата на сградата, защото се отваря витрина на мястото на два прозореца. Според вещото лице преустройството е свързано с масов достъп на външни лица и наднормено за зоната шумово и друго замърсяване, защото е предвидена консумация вътре в обекта, т.е. е комбинация от пекарна и място за хранене. Останалите условия на чл. 185, ал.1 от ЗУТ са налице. Относно представените проекти, одобрени с процесното РС, вещото лице е установило, че липсва технологичен проект и проект по ОВК, както и данни за технологично оборудване и технологичен процес. Поради това не е възможно точно определяне на обхвата на проекта.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи: За да прецени дали жалбоподателите се явяват заинтересовани лица по смисъла на чл. 149 ЗУТ и дали жалбата е допустима, съдът взе предвид, че съгласно чл. 149, ал. 2, т. 2 и т. 4 ЗУТ, заинтересувани лица в случаите на преустройство и промяна на предназначението на заварен строеж са лицата по чл. 38, ал. 3 и 4 и чл. 39, ал. 2 /т. 2/; а в случаите по чл. 185, ал. 2 - собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в етажната собственост /т. 1 и 3/.

Доколкото в случая е преустроен и е променено предназначението на магазин в пекарна, съдът намира, че не е налице хипотезата на чл. 38, ал. 3 ЗУТ. Според нея 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, при определени условия и въз основа на изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседи на обектите. В случая не е налице промяна на предназначението на жилище, като по делото не са приложени доказателства процесният обект да е имал такава функция, въпреки че вещото лице е посочило, че в миналото е бил зимник по проект и жилище по нотариален акт. Напротив, в нотариалния акт на ЗС изрично е посочено, че обектът е магазин. Новото предназначение на обекта след преустройство също не е кабинет за здравни нужди, за офис или за ателие за индивидуална творческа дейност. Поради това посочената хипотеза е неотносима. Противно на възприетото от вещото лице, съдът намира, че не е налице и хипотезата на чл. 38, ал.4 от ЗУТ. Според нея съществуващо жилищно помещение или самостоятелно жилище на първия етаж на жилищна сграда може да се преустрои с промяна на предназначението му за магазин или за други обслужващи дейности, извън тези по ал. 3, при определени условия и въз основа на решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседи на обекта. В случая процесният обект не е нито съществуващо жилищно помещение, нито самостоятелно жилище, а магазин съгласно РС № 94 от 12.10.2012г. и посочения по-горе нотариален акт. Вещото лице е посочило, че преди това обектът е бил аптека, кабинет, зимник – по проект и жилище – по нотариален акт. Доказателства в тази връзка обаче не са приложени. Дори и да е било така обаче, наличието на

изискуемите от закона условия и разрешения, предвидени в чл. 38, ал.4 от ЗУТ, е било необходимо при първата смяна на предназначението на обекта от жилище в кабинет. Впоследствие тази хипотеза става неотнормиса, доколкото предназначението на обекта не е променяно отново на жилищно. В случая са налице условията по чл. 185, ал.2 във връзка с чл. 185, ал.1, т.1 и 3 от ЗУТ. Поради това и съгласно чл. 149, ал.2, т.4 от ЗУТ заинтересовани лица са собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в етажната собственост. Самата ЕС обаче не е заинтересовано лице по смисъла на посочената разпоредба, поради което жалбата от ЕС се явява недопустима, а образуваното по нея съдебно производство следва да се прекрати на основание чл. 159, т. 4 от АПК. В хипотезата на чл. 39, ал.2 от ЗУТ заинтересовани лица са всички собственици и носители на ограничени вещни права в съседни поземлени имоти, каквито жалбоподателите не са. Последните са собственици на самостоятелни обекти в ЕС, а не в съседни поземлени имоти, поради което съдът приема, че същите са ЗС именно по чл. 149, ал.2, т.4, а не по чл. 149, ал.2, т.2 от ЗУТ.

Неоснователно е възражението на ответника, че жалбата на Г. Т. В., Б. П. Н., Л. С. Г., М. Х. С., Н. Б. З., К. Дафинов Д., И. Х. К., А. Н. М., С. К. С., Е. С. Д. и В. К. П. е просрочена. Първо, в нея се навеждат доводи за нищожност на оспореното РС, която може да се предяви безсрочно (чл. 149, ал.5 от АПК). Второ, РС е съобщено на ЕС, а не на всеки собственик на самостоятелен обект поотделно, каквото е изискването на чл. 149, ал. 1, изр. 1 ЗУТ. Хипотезата попада в обхвата на § 4, ал. 1 ДР ЗУТ, уреждащ начина на съобщаване, когато в ЗУТ е предвидено то да се извършва по АПК. Нормата на чл. 149, ал. 1, изр. 1 ЗУТ е специална и изключва приложението на ал. 3 от § 4 (по който ред е връчено съобщението за издаденото разрешение за строеж), независимо дали всички титуляри на права в ЕС са заинтересовани лица. Според чл. 149, ал. 1, изр. 1 ЗУТ разрешението за строеж следва да бъде съобщено на всеки субект съобразно критериите на ал. 2 на текста. Редът по § 4, ал. 3 ДР ЗУТ се прилага в случаите, когато съобщаването не се извършва по реда на АПК (§ 4, ал. 2), поради което не намира приложение за разрешенията за строеж. При липсата на представени доказателства за редовно връчване на процесното разрешение за строеж на жалбоподателите Б. П. Н., Л. С. Г., М. Х. С., Н. Б. З., К. Дафинов Д., И. Х. К., А. Н. М., С. К. С., Е. С. Д. и В. К. П., и представеното доказателство за връчване на РС на Г. Т. В. на 16.04.2024г., не може да се приеме, че жалбата на отделните собственици на самостоятелни обекти е просрочена.

Жалбата на тези собственици обаче е недопустима на друго основание. При служебно направената проверка от съда, се установява, че строежът за чието изграждане е издадено процесното разрешение за строеж, е въведен в експлоатация с Удостоверение № 160 от 1.02.2023г. на главния архитект на СО. От този момент насетне, разрешението за строеж е изгубило правното си значение и има единствено удостоверителен характер. В този смисъл е практиката на ВАС- напр. по Определение № 9177 от 19.10.2022 г. по адм. д. № 9190/2022 г., ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 4357 ОТ 25.04.2023 Г. ПО АДМ. Д. № 3379/2023 Г., II ОТД. НА ВАС, и др. В този случай не е налице годеи за обжалване административен акт, поради което тяхната жалба се явява недопустима на основание чл. 159, т.1 от АПК.

По отношение на претендираните от заинтересованата страна Й. разноси за адвокатски хонорар, доказателства за действително изплатен такъв не са приложени, поради което не следва да бъдат присъждани.

Мотивиран от горното, Административен съд София-град, Второ отделение, 41 състав
ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалба от Етажната собственост на жилищна сграда с идентификатор 68134.407.35.1, намираща се в [населено място], [улица], чрез председателя й Н., както и от Г. Т. В., Б. П. Н., Л. С. Г., М. Х. С., Н. Б. З., К. Дафинов Д., И. Х. К., А. Н. М., С. К. С., Е. С. Д. и В. К. П., срещу разрешение за строеж №8 от 15.03.2021г. на главния архитект на СО, район „О.“.

ПРЕКРАТЯВА производството по адм. д. № 4561/2024 г. по описа на Административен съд София-град.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба пред Върховния административен съд в 7-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: