

# РЕШЕНИЕ

№ 4987

гр. София, 27.07.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,**  
в публично заседание на 13.05.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Снежанка Кьосева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **12220** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано след отмяна на решението по адм.д. № 6364/2019г. по описа на АССГ с решение по адм.д. № 4386/2020г. по описа на ВАС.

Предмет на разглеждане е Разрешение за строеж /РС/ №12/26.02.2019г., издадено от главния архитект на район „С.“, Столична община /СО/ за строеж: „Реновиране на ап. №6 на 3-ти етаж, преустройство и промяна на предназначението на таван №1 към него за обединяването им в апартамент – мезонет №6“, намиращи се в жилищна сграда – [жилищен адрес][жк], съгласно инвестиционни проекти, одобрени на 22.02.2019г. от главния архитект на район „С.“. Жалбата срещу РС е подадена от В. Ф. И. – М., Е. Н. М., Д. П. С. и А. П. С., и четиримата с адреси в [населено място] - жалбоподатели по делото.

В съдебно заседание жалбата се поддържа лично от жалбоподателката В. М., която представя и писмени бележки. Претендира присъждане на разноски.

Останалите жалбоподатели не се явяват и не се представляват.

Ответникът - главният архитект на район "С.", СО чрез упълномощен представител оспорва жалбата. Представя писмени бележки. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованите страни Ц. В. П. и М. М. И. чрез процесуален представител оспорват жалбата. М. И. участва и лично в производството, и представя писмени бележки

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено

следното:

Жалбоподателите Е. М. и В. И. – М. се легитимират като собственици на: Апартамент №ВВ1 /по удостоверение за данъчна оценка ап. №4/ на втори етаж в жилищната сграда - бл.33 в[жк], ведно с прилежащите към апартамента: зимнично помещение №3 и таванско помещение №6 /и двете без посочена квадратура/, заедно със 17.29% идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото върху което е построена сградата /нотариален акт /НА/ за покупко-продажба на недвижим имот от 02.04.2003г., вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №9672 като Акт №144, том XXX, дело №6953/2003г./.

С НА за собственост върху жилищна сграда, построена върху парцел отчужден за групово жилищно строителство, продадена от строителна организация №146/29.12.1967г., том XXXII, нот. дело №6086/1967г. и Удостоверение за наследници №627/09.10.1989г. жалбоподателите Д. С. и А. С. се легитимират като съсобственици с равни права на апартамент №ВВ2, намиращ се на трети етаж в бл.33 на[жк], ведно със зимнично помещение №6 и таванско помещение №2, както и 16.54% ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавна земя с площ 194 кв.м.

С НА за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №71512/27.10.2017г. като Акт №165, том CLXII, дело №51445 заинтересованите страни М. И. и Ц. П. доказват правото на собственост върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.704.537.7 от Кадастралната карта и кадастралния регистър /КККР/ на [населено място] – апартамент №6 в [жилищен адрес][жк], ведно със зимнично помещение №4 и таванско помещение №1, както и 17.04% идеални части от общите части на сградата и толкова ид. части от правото на строеж върху държавна земя.

С Решение по т.3 по Протокол №2/15.02.2019г. Районният експертен съвет по устройство на територията /РЕСУТ/ е приел проекта за „Реновиране на ап. №6 на 3-ти етаж, преустройство и смяна на предназначението на таван №1 към него за обединяването им в апартамент – мезонет №6“ в жилищна сграда – [жилищен адрес][жк]. Въз основа на това решение, одобрен инвестиционен проект на 22.02.2019г. и на основание чл.148, ал.1 и ал.2, чл.152, ал.1 във вр. с чл.38, ал.5, ал.7 и ал.9 ЗУТ, главният архитект на район „С.“ е издал процесното РС №12/2019г.

На 22.02.2019г. главният архитект на район „С.“, СО одобрил проекта и на 26.02.2019г. издал Разрешение за строеж № 12/26.02.2019г., за строеж: „Реновиране на „Апартамент № 6 на 3 етаж“, преустройство и смяна предназначение на „Таван 1“ към него, за обединяването им в „Апартамент-мезонет № 6“, находящи се в жилищна сграда – бл.33 в[жк].

За изясняване на обстоятелствата по делото съдът допусна и прие неоспорено от страните заключение на съдебно техническа експертиза.Със заключението се установява следното:

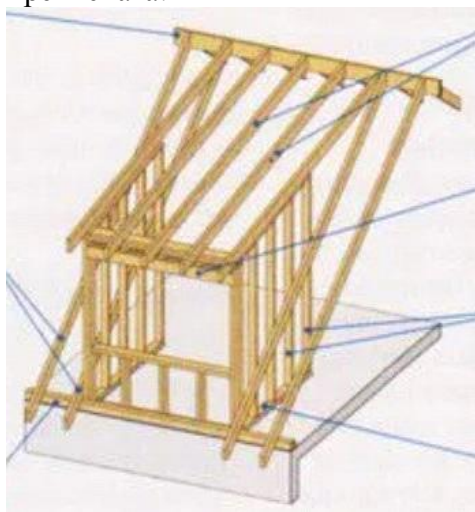
От одобрените части на проекта е видно, че реновирането на „Апартамент № 6“ предвижда поставянето на топлоизолация по фасадните стени на апартамента и нанасяне на силикатна фасадна мазилка в цвета на съществуващата фасада, подмяна на фасадните прозорци без промяна на растера на крилата и остъкляване на западния балкон на жилището. Преустройството на „Таван 1“ включва направата на капандура над таванското помещение с два вертикални и два покривни прозореца – на изток и на юг. Промените в покрива на сградата не засягат фасадните стени. С проекта за

„Реновиране на „Апартамент № 6 на етаж 3“, преустройство и смяна на предназначение на“ Таван 1“ към него, за обединяването им в „Апартамент – мезонет № 6“ се предвиждат промени по южната и източната фасадни стени само дотолкова, доколкото тези стени се топлоизолират и допълнително измазват. Не се предвижда промяна на геометрията на стените в ширина или височина, или направа на нови отвори в тях.

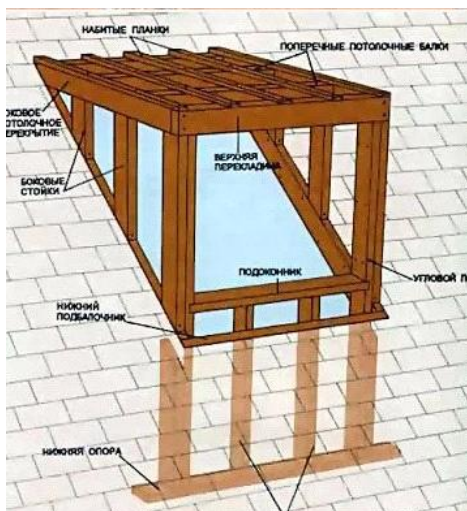
В случая при капандура надзидът достига до долния край на повдигнатата скатна равнина – покрива на капандурата, и в него се вгражда вертикалният прозорец. Т.нар. „надзид“ може да бъде и монтажен. Този надзид може да се изгради/монтира точно над фасадната стена като нейно продължение, може да бъде и отдръпнат навътре от нея. В първия случай капандурата променя стрехата на сградата.

Вещото лице прилага две примерни схеми:

а. Конструкцията на капандурата, като продължение на фасадната стена - стрехата е прекъсната:



б. Конструкцията на капандурата отдръпната навътре от фасадната стена - стрехата не е прекъсната:



б. процесния проект, чертеж № 4 – „Разпределение апартамент № 6 и т.помещение № 1“, част Архитектура (стр. 60 от делото) е обозначено, че конструкцията на капандурата е отдръпната с 38 см. навътре от фасадната стена, съответстващо на схема б), като стрехата на сградата не се променя.

Изграждането на капандура изисква повдигане на скатната повърхност за осигуряване на вертикални прозорци в подпокривното пространство. Под покрива на капандурата се изгражда надзид, в който се монтира прозорецът.

Капандурите се разполагат в зоната на покривните скатове, като техният покрив може да достигне билото на общия покрив на сградата, но не може да го надхвърли. Причините за това са конструктивни и зависят от начина на изграждане на общия покрив и местата на укрепване на покривната конструкция. В процесния проект повдигането на покривния скат за изграждане на капандура се предвижда само върху площта на съществуващия „Таван 1“, а тъй като билото на сградата се намира над коридора (стр.59 от делото), покривът на капандурата не може да достигне билото на основния покрив. В чертеж № 6, „Фасади“, част Архитектура (стр. 62 от делото), нивото на покрива на капандурата не е котирано. Измерено от проектните фасади в мащаб 1:100, нивото до което достига покривът на капандурата, е около 80 см. под нивото на билото на основния покрив на сградата. Видно от същия чертеж, кота корниз на сградата не се променя, тъй като вертикалната част на капандурата започва навътре от нея.

Проектът предвижда повдигане на покривния скат и изграждане на

капандура с два покривни прозореца. Скатните повърхности, които се променят над „Таван 1“, не достигат до кота корниз и до билото на покрива. Проектът не променя кота корниз и кота било на сградата.

В приложения проект, част Архитектура, чертеж № 6 „Фасади“ (стр. 60 от делото) е изследвана възможността за допускане на издатини съгласно чл. 92, ал. 1 от Наредба № 7/2003г. В част Конструктивна (стр. 129 до стр 195 от делото) е изследвана възможността за допускане на реконструкцията на съществуващия покрив, укрепване и изграждане на капандура в него. Експертния съвет на район „С.“ е приел приложената проектна част. Предвиденият надзид е част от структурата на капандурата. Повдигането на скатната повърхност за осигуряване на прозоречно осветление в помещението е допустимо, доколкото не надвишава позволените над покривната плоскост издатини и доколкото е доказано в част Конструктивна от проекта, че не компрометира конструкцията на сградата.

В чертеж № 6, „Фасади“ , част Архитектура (стр. 62 от делото), е изобразена равнината, проведена под 45 градуса спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горната повърхност на корниза или стрехата на сградата (чл. 74, ал. 2 от Наредба № 7/2003г.) На чертежа са изобразени и скатовете на новопроектираната капандура, без да са котирани. Измерено в мащаба на чертежа 1:100 надвишаването над равнината по чл. 74, ал. 2 от Наредба № 7/2003г. е около 40 см.

Предвиденото прозоречно осветление отговаря на понятието „капандура“ и съгласно проекта, част Архитектура, чертеж № 6 „Фасади“, издатините не надвишават височината от 0,7м над позволения обем на покрива както по южната фасада, така и по източната фасада на сградата.

В процесния проект е приложена част Конструктивна с необходимите към нея чертежи за реконструкция на съществуващия дървен покрив и геометрията на отворите в него (лист 149-152 от делото).

Поставянето на капандури обикновено изисква частична промяна на покривната конструкция. В процесния проект е приложена част Конструктивна с необходимите към нея чертежи за реконструкция на съществуващия дървен покрив и геометрията на отворите в него (лист 149-152 от делото).

Заключението на експерта е че: С проекта не се предвижда промяна в геометрията на фасадните стени на сградата в ширина или височина, или направа на нови отвори в тях. Изграждането на капандура изисква повдигане на скатната повърхност за осигуряване на вертикални прозорци в подпокривното пространство. Видно от приложения проект надзидът на капандурата не се предвижда да се изпълни по фасадните

стени на сградата, а е отдръпнат с 38 см. навътре от тях и стрехата на сградата не е променена.

Предвиденият надзид е част от структурата на капандурата. Повдигането на скатната повърхност за осигуряване на прозоречно осветление в помещението е допустимо, доколкото не надвишава позволените над покривната плоскост издатини и доколкото е доказано в част Конструктивна от проекта, че не компрометира конструкцията на сградата.

Предвиденото прозоречно осветление отговаря на понятието „капандура“ и съгласно проекта, част Архитектура, издатините не надвишават височината от 0,7м над позволения обем на покрива както по южната фасада, така и по източната фасада на сградата

Поставянето на капандури обикновено изисква частична промяна на покривната конструкция. В проекта е приложена част Конструктивна с необходимите към нея чертежи за реконструкция на съществуващия дървен покрив и геометрията на отворите в него.

Съдът кредитира всички събрани по делото доказателства, вкл. приетата СТЕ при първото разглеждане на делото.

## ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е от надлежно легитимирани лица, в законоустановения срок и по отношение на подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

РС е издадено от компетентен орган, в предвидената форма и при липса на допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила,

Със събраните по делото доказателства се установява, че процесното разрешение за строеж е издадено по заявление на заинтересованите страни Ц. П. и М. И. и одобрени инвестиционни проекти .Касае се за частично преустройство на подпокривно пространство в жилище, което представлява промяна на предназначение по смисъла на чл.185, ал.1, т.1 от ЗУТ, както и надзидване с повдигане и промяна наклона на покрива на сградата в частта на таванското помещение на заявителите, изпълнение на отвор в плочата на междуетажната конструкция между последния жилищен и таванския етажи за изграждане на свързващото двете нива стълбище. Изменението на наклона и конструкцията на покрива се извършва с цел осигуряване на прозоречно осветление на преустроеното таванско помещение.

Според чл.38, ал.5 от ЗУТ 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 - т.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, ал.3 от ЗУТ. Към проектите за преустройство по ал. 3 - 5 задължително се представя 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, а когато се налагат изменения в конструкцията или се увеличават натоварванията, се представя и конструктивна част към проекта - чл.38, ал.7 от ЗУТ.

В случая, както е прието с решението по адм.д. № 4386/2020г. по описа на ВАС, с предвиденото преустройство не се отнемат общи помещения и площи или части от такива и не се променя предназначението им, поради което не се изисква сключване на договор в нотариална форма с останалите собственици в етажната собственост. Не се извършва и свързване на вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос, от което следва, че са спазени изискванията на чл.185, ал.1, т.2 и т.4 от ЗУТ.. Засягането на конструктивни елементи, съставляващи общи части на сградата – плоча и покрив съгласно /чл.38, ал.1 от Закона за собствеността/ представлява съществено изменение на тези части по смисъла на чл. 185, ал.1, т.3 от ЗУТ, без значение, че с промяната на покривната конструкция не се променят устройствените предвиждания за силуетни очертания на сградата, височините на застрояване, вкл. кота корниз и кота било, както и другите параметри на действащия подробен устройствен план.

При съществено изменение на общи части на сградата е необходимо решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта съгласно чл.185, ал.2 от ЗУТ.

С решението на общото събрание на собствениците в етажната собственост от 09.10.2018г., е дадено съгласие за преустройство на таванско помещение № 1 като се свърже с апартамент № 6 и се поставят капандури, макар да не са обхванати всички необходими строително-монтажни работи за реализиране на исканото преустройство. Решението на общото събрание е прието при спазване на изискването на

чл.17, ал.3 от ЗУЕС - с необходимото мнозинство - повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост. В протокола е посочено, че от шест собственици на апартаменти присъстват шест, или 100 %. Протоколът за проведеното общо събрание на собствениците е подписан от изброените в него лица като представители на семейства - съсобственици на всеки от апартаментите, формиращи етажната собственост.

Съгласно чл.24, ал.2 от СК управление на общото имущество, което е съпругеска имуществена общност, може да извършва всеки от съпрузите. Действията, насочени към запазване и охраняване на правата, т. е. тези по използване, запазване и поддържане на вещта, са действия на обикновено управление, поради което участието и гласуването в общото събрание на етажната собственост на един от съсобствениците на жилище, като действие на обикновено управление относно засягането на общите части в сградата за реализиране на исканото преустройство, може да бъде извършено от всеки отделен съсобственик, без да е необходимо участието на останалите съсобственици. В този смисъл съгласие за процесното преустройство са дали собствениците на шестте апартамента.

С представените по делото НА за собственост върху жилищна сграда, построена върху парцел отчужден за групово жилищно строителство, продадена от строителна организация №146/29.12.1967г., том XXXII, нот. дело №6086/1967г. и Удостоверение за наследници №627/09.10.1989г. се установява, че жалбоподателите Д. С. и А. С. са съсобственици на апартамента по наследство и че са брат и сестра. Двата са съсобственици при равни права на апартамент №BB2, намиращ се на трети етаж в бл.33 на[жк], заедно със зимнично помещение №6 и таванско помещение №2, заедно с 16.54% ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавна земя с площ 194 кв.м. Следователно касае се за обикновена съсобственост, поради което действията следва да се извършат със съгласието на всички съсобственици на съответното жилище. Апартаментът на Д. и А. С. и апартаментът на М. И. и Ц. И. се намират на третия етаж, а собствените им тавански помещения са съответно с №2 и №1. Следователно Д. С. и А. С. са непосредствени съседи на процесния обект. Съгласието може да бъде дадено едновременно от общото събрание на етажната собственост и от собствениците - непосредствени съседи на обекта. От съдържанието на протокола от 09.10.2018г. се установява, че А. С. е дал съгласие, а Д. С., като съсобственик, непосредствен съсед на обекта не е дала съгласие за извършване на процесното преустройство. Изложеното сочи, че не е налице надлежно дадено съгласие от всички субекти по чл.185, ал.2 от



ЗУТ.

Капандурите са издатини в покрива, които се изграждат с допълнителна конструкция, издигаща се над покривния скат и осигуряват вертикални прозорци за осветяване на подпокривно пространство. Изискванията към такъв тип архитектурни елементи се съдържат в чл. 92 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. „Надзид“ е термин, който обозначава надзиждането над последната плоча до долния край на покривния скат, с което се затваря подпокривното пространство.

Със заключението на вещото лице Д.В. се установи, че проектът предвижда повдигане на покривния скат и изграждане на капандура с два покривни прозореца. Скатните повърхности, които се променят над „Таван 1“, не достигат до кота корниз и до билото на покрива. Проектът не предвижда промяна на кота корниз и кота било на сградата. Предвиденият надзид е част от структурата на капандурата. Повдигането на скатната повърхност за осигуряване на прозоречно осветление в помещението е допустимо, доколкото не надвишава позволените над покривната плоскост издатини и доколкото е доказано в част Конструктивна от проекта, че не компрометира конструкцията на сградата.

С решението по адм.д. № 4386/2020г. по описа на ВАС е прието, че в случая даденото с решението на общото събрание съгласие включва промяна в конструкцията и наклона на покрива в частта над таванското помещение на възложителите, доколкото поставянето на капандури не засяга конструкцията на покрива и не изисква повдигането му чрез изграждане на надзид по фасадните стени. Предвиденото прозоречно осветление отговаря на понятието „капандура“ и съгласно проекта, част Архитектура, издатините не надвишават височината от 0,7м над позволения обем на покрива както по южната фасада, така и по източната фасада на сградата.

Според заключението на вещото лице Д.В. поставянето на капандури изисква частична промяна на покривната конструкция. В случая проектът предвижда повдигане на покривния скат и изграждане на капандура с два покривни прозореца, като скатните повърхности, които се променят над „Таван 1“, не достигат до кота корниз и до билото на покрива. Проектът не променя кота корниз и кота било на сградата, с него не се предвижда промяна в геометрията на фасадните стени на сградата в ширина или височина, или направа на нови отвори в тях, но се засягат конструктивни елементи, съставляващи общи части на сградата – плоча и покрив съгласно /чл.38, ал.1 от Закона за собствеността/. Предвид изложеното

процесното преустройство представлява съществено изменение на тези части по смисъла на чл. 185, ал.1, т.3 от ЗУТ, без значение, че с промяната на покривната конструкция не се променят устройствените предвиждания за силуетни очертания на сградата, височините на застрояване, вкл. кота корниз и кота било, както и другите параметри на действащия подробен устройствен план. В тази насока са и становищата на вещите лица – Д. В. /изразено в съдебно заседание/ и Р.М. /посочено в заключението/.

За преустройства на собствени обекти, при които се изменят съществено общите части на сградата, съгласно чл.185, ал.2 от ЗУТ се изисква решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съсед на обекта, а в случая не е дадено такова от непосредствения съсед на обекта – Д. С..

По изложените съображения, съдът счита, че следва да отмени издаденото от главния архитект разрешение за строеж, представляващо незаконосъобразен административен акт. Жалбата е основателна.

При този изход на спора основателна е претенцията на жалбоподателката В.М. за присъждане на разноските по делото – 10,00 лв. за държавна такса и 400,00 лв. за вещо лице по адм.д. № 6364/2019г. по описа на АССГ, общо в размер на 410,00 лв.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалба на В. Ф. И. – М., Е. Н. М., Д. П. С. и А. П. С., и четиримата с адреси в [населено място], Разрешение за строеж №12/26.02.2019г., издадено от главния архитект на район „С.“, Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. Ф. И. – М. сумата 410,00 лв. разноски по делото.

Решението може да се обжалва с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд на Република България.

### СЪДИЯ:

