Р Е Ш Е Н И Е
№ 40295

гр. София, 16.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 23 състав,** в публично заседание на 20.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **3278** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.226 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.213 и сл. от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

С Решение №26543/10.12.2024 г., постановено по адм. дело №4561/2024 г по описа на Административен съд София –град, АССГ-II о., 41 състав е отхвърлил 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. срещу Разрешение за строеж №8 от 15.03.2021 г., издадено от главния архитект на СО- район „О.“, ведно с одобрените с на 01.03.2021 г. инвестиционни проекти за строеж: „Вътрешно преустройство и промяна на предназначението на магазин за хранителни стоки с топла точка в пекарна с консумация на място“.

С решение №3055/24.03.2025 г., постановено по адм. д. №1502/2025 г. по описа на Върховния административен съд, ВАС- II о. е отменил първоинстанционното решение и е върнал делото за ново разглеждане от друг състав на АССГ. Даденото задължително указание (чл.224 от АПК) е по приложението на процесуалния закон, а именно да се комплектува адм. преписка, като се събират доказателства за компетентността на органа, издал процесното разрешение за строеж

(РС).

При новото разглеждане на делото от АССГ, процесуалните представители на жалбоподателите – адвокати М. и И.- М. поддържат жалбата и молят за уважаването ѝ. Акцентират, че е в заглавието на процесния проект изрично е записано, че процесното РС е за пекарна с хранене на място, което предпоставяло, че обектът следва да отговаря на изискванията заведение за обществено хранене, които не били спазени в случая. Не били налице и условията на чл.38, ал.5 ЗУТ, тъй като в процесния проект нямало изследване и административният орган не бил взел предвид наличието или липсата на високо замърсяване с миризми, както и на шумово замърсяване, което се дължало на липсата на технологичен проект при одобряването на проект за обект за приготвяне на храна – пекарна с консумация на място. Заявяват искане за присъждане на направените разноски, съобразно списъка по чл.80 от ГПК във вр. с чл.144 от АПК, а при условията на евентуалност поддържат възражението за прекомерност на заплатеното на адв. А. възнаграждение при първоначалното разглеждане на делото. Подробни съображения за основателност на жалбата развиват в депозираните по делото писмени бележки.

Ответникът – гл. архитект на СО- район „О.“ не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Заинтересованата страна (ЗС) П. И. Д., чрез назначения му особен представител по чл.137, ал.6 от АПК- адв. Н. В. оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ.

ЗС Е. Б. Й. не се явява и не се представлява.

ЗС Б. Е. Й., чрез пълномощника си – адв. А. оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ, както и за присъждането на направените по делото разноски. Не депозира писмени бележки, въпреки поисканата и предоставена му от съда възможност за това.

ЗС Ф. П. Д., чрез процесуалния си предсатвител адв. С. моли за отхвърлянето на жалбата и за присъждането на направените по делото разноски съобразно приложения списък по чл.80 от ГПК във вр. с чл.144 от АПК. съображения за неоснователност на жалбата излага в депозираните, в определения за това от съда срок, писмени бележки.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните, събраните по делото доказателства и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

При първоначалното разглеждане на делото, в съотв. с Нотариален акт № 60, том II, рег. № 2305,

дело № 144/2017 г., АССГ е приел, че 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, чиито собственици са ЗС по делото. Видно от нотариални актове на л. 124-146 по с.д., 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.

ЗС се легитимират като собственици на магазин за оптика с очен кабинет с идентификатор 68134.407.35.1.12, находящ се в приземието на сградата на [улица] съгласно нотариален акт № 152, том V, рег. № 18522, дело № 825 от 12.09.2012 г. В хода на съдебното производство, а именно на 27.03.2025 г., с нот. акт№173, дело №504/2025 г. ЗС П. И. Д., Е. Б. Й. и Б. Б. Й. прехвърлили собствеността на процесния обект: кабинет за здравни и социални услуги с идентификатор на Ф. П. Д. и Б. Е. Й. . По арг. от 226, ал.1 и ал.2 от ГПК във вр. с чл.144 от АПК, делото продължи с първоначалните ЗС страни, като наред с тях бяха конституирани като ЗС (тъй като в съд. административен процес няма трети лица помагачи) и правопреимниците: Ф. П. Д. и Б. Е. Й., по искане на пълномощника адв. А..

Със заявление № РОБ21- АП00-3 от 02.02.2021 г., ЗС П. И. Д. е поискал от главния архитект на район „О.“ да одобри инвестиционен проект и издаде разрешение за строеж за преустройство и смяна на предназначението на магазин за хранителни стоки с топла точка в пекарна с консумация на място. От обяснителната записка към проекта става ясно, че се проектира вътрешно преустройство на съществуващ магазин на партерен етаж без премахване или изграждане на зидове, със запазване на разпределението, като се предвижда технологично оборудване. На място ще се приготвят сандвичи, за които ще се доставят почистени и приготвени зеленчуци, а колбасите и млечните продукти ще се режат на място. Предвижда се оборудване с хладилни обеми за заготовките, готовата продукция и безалкохолните напитки, и конвектомат с вградена аспирация за изпичане на сандвичи. За консумация на място е предвиден бар- плот. В конструктивно становище е посочено, че обектът е бил помещение, което през 2005 г. е преустроено от магазин за оптика в аптека. През 2012 г. е преустроено в магазин за хранителни стоки с топла точка. Натоварването с новото технологично оборудване не променя натоварването в сградата. В обяснителната записка по част ЕЛ е посочено, че се предвижда ел. табло със

самостоятелен електромер, силнотокова инсталация, която се изпълнява под мазилка и в закрити PVC канали по тавана. В обяснителна записка по част ВиК е посочено, че пекарната е захранена със студена и топла вода от съществуваща водопроводна инсталация в сградата със съществуващи водомери. Броят на санитарните и технологични прибори и броят на персонала се запазва. Не се променя водопотреблението. В обяснителна записка по част Отопления и вентилация е посочено, че сградата има ТЕЦ, вентилацията на помещението е естествена. За вътрешния санитарен възел и конвектомата се запазва съществуващата сградна вентилация. Конвектоматът е без отвеждане на въздух с високоефективен аспиратор с филтър за миризми. Строежът не предполага отделяне на вредности в процеса на експлоатация, а шумът и вибрациите ще бъдат в допустимите норми. В обяснителна записка по част БХТПБ е посочено, че е осигурена необходимата безопасност на ел.инсталацията и осветителните тела, мълниезащитната уредба е на сградата, има предвиден пожарогасител, по време на експлоатацията не се създават вредни за околната среда електромагнитни лъчения и не се отделят вредни газове, електрическите съоръжения, които ще се монтират, не създават шум и вибрации над нормите.

Заявлението е процедирано, като на 15.03.2021г. главният архитект на р-н „О.“, СО е издал Разрешение за строеж № 8. РС е съобщено с писмо на жалбоподателя Е. С. Д. от 15.03.2021 г., залепено на адреса и на таблото в сградата на районната администрация на основание § 4 от ДР на ЗУТ съгласно приложен по делото протокол. Видно от писмо от 15.04.2024 г. на зам. кмета на района, РС е съобщено и на жалбоподателя Г. Т. В., който го е получил на 16.04.2024 г. чрез пълномощника си адв. И.- М.. Обектът е въведен в експлоатация с Удостоверение № 160 от 13.02.2023 г. на главния архитект на СО, като IV-та категория, след констатация, че е изпълнен в съответствие с одобрените проекти и РС.

Съгласно прието заключението на вещо лице архитект по извършената съдебно-техническа експертиза при първоначалното разглеждане на делото, 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, и се променя предназначението на обекта. 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. с комбинация от пекарна и място за хранене. Останалите условия на чл. 185, ал.1 от ЗУТ били спазени. 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, което е нарушение на чл.3, ал.1, т.2, б. „в“ от Наредба №4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

АССГ- II о., 41-ви състав не е кредитирал заключението, като въз основа на приетия по делото одобрен проект за преустройство на процесното помещение от 22.10.2012 г. (л.412 на д. №4561824 г.), както и на одобрения проект за изграждане на магазин за оптика с очен кабинет съгласно РС №16 от 14.03.1998 г. (л.413 от с.д.) е приел за установено, че още през 1998 г. е променена фасадата на сградата, като е изградена витрина с входна врата. Тази фасада съответства на фасадата по одобрения с процесното РС инвестиционен проект. Видно от становище на гл.архитект на район „О.“ от 13.11.2024 г. сградата е с постоянен градоустройствен статут и е в УПИ „за ЖС“. Тя не притежава статут на недвижима културна ценност, но попада в границите на групов паметник на културата „Жилищна зона – Докторски паметник Ж1“ и във втора охранителна зона на А. „С. – С.“. Видно от становище на директора на НИНКН от 13.11.2024 г., сградата попада и в охранителна зона на единична недвижима културна ценност с категория „местно значение“ – жилищна сграда на [улица].

При тези фактически установявания, АССГ- II о., 41 състав обусловил изводи, че жалбоподателите са заинтересовани лица по смисъла на чл. 149 , ал. 2, т. 4 ЗУТ, тъй като са налице условията по чл. 185, ал.2 във връзка с чл. 185, ал.1, т.1 от ЗУТ- жалбоподателите имат качеството на собственици и носители на ограничени вещни права в сградата, съответно собственици в етажната собственост. С оглед липсата на надлежно проведено съобщаване по реда на АПК във вр. с чл.149, ал.1 от ЗУТ, началото на преклузивния срок не е било поставено преди проведеното на 16.04.2026 г. съобщаване.

Изложени са съображения, че жалбоподателите не са заинтересован лица по чл.149, ал.2, т.2 от ЗУТ, тъй като 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 се касаело за промяна

на предназначението на жилище, като по делото не са приложени доказателства процесният обект да е имал такава функция изобщо някога във времето. Този извод се подкрепя и от заключението на вещото лице арх. А., прието при новото разглеждане на делото. Отделно от това процесният обект е бил преустройван три пъти, видно от приложените по делото одобрени проекти за преустройство, като в нито едно от тези преустройства не е бил жилище. Новото предназначение на обекта след преустройството не е и за кабинет за здравни нужди, за офис или за ателие за индивидуална творческа дейност.

АССГ- II о., 48 е приел, че не е осъществена и хипотезата а на чл. 38, ал.4 от ЗУТ, тъй като процесният обект към момента на издаване на процесното РС е магазин съгласно РС № 94 от 12.10.2012 г. и нотариалния акт на ЗС. Не е осъществена и хипотезата на т.3 на ал.1 от същата разпоредба, защото фасадата на сградата е променена още при преустройството през 1998 г. видно проекта на л. 413.

От представените от ответника и приети при новото разглеждане на делото заповеди се установява, че със Заповед №РА-50-365/14.06.2017 г., т.7.14 и т.7.15 гл. архитект на СО е делегирал на гл. архитект и на Райони правомощията си за съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти за строежи от IV, V и VI- категория и за издаване РС за тези категории строежи. Така предоставените правомощия не са били отнети с издадените следващи заповеди (№РА50-367/09.05.2018 г. и РА50-9/10.01.2019 г.) за допълване и изменение на Заповед №РА-50-365/14.06.2017 г.

При новото разглеждане на делото са приети и две заключения на вещите лица д.т.н инж. Д. А. и арх. Д. А.. ВЛ А. сочи, че за процесния обект са запазва съществуващата сградна вентилация, за която има предходен съгласуван проект по част ОВК от гл. архитект на Района, за обект : „Проект за преустройство и промяна на предназначението от Аптека в Магазин за хранителни стоки с топла точка от 2012 г. В него е предвидено вентилацията за помещенията на магазина да се осъществява чрез осев вентилатор, а компенсацията на въздуха е чрез отварянето на врата. За вентилацията на санитарния възел е предвидено засмукването и отвеждането на отработения въздух от тоалетната да се осъществява чрез вентилатор с падаща клапа, като отвеждането е над покрива на сградата през вентилационна шахта за обслужване само на първия етаж. При огледа на място ВЛ констатирало, че вентилационната шахта е компрометирана, което било причината да е невъзможно отвеждането на отработения въздух от тоалетната над покрива на сградата през вентилационна шахта за обслужване само на първия етаж.

В съотв. с приетото по делото заключение по 2-та СТЕ на ВЛ арх. А. сочи, съдът приема за установено, че съгласно действащия ПУП, одобрен със Заповед № РД-50-09-317/09.10.1990 г. на гл. архитект на С., за УПИ XVIII - 15, кв. № 537 е предвидено запазване на съществуващата жилищна сграда, отразена в плана като 5-етажна, разположена свързано с изградената жилищна сграда в УПИ XVII-14 и по уличните регулационни линии по [улица] ([улица]) и по [улица] ([улица]). УПИ XVIII - 15 граничи с УПИ XVI-16, в който е разположена архитектурно-строителна недвижима културна ценност. В съотв. с писмо с изх. № 1180-313/08.11.2024 г. на директора НИНКН, „по смисъла на чл. 79, ал. 4 от ЗКН сградата е разположена в охранителната зона на единичната архитектурно-строителна недвижима културна ценност с категория „местно значение“ - „Жилищна сграда, [улица], кв. 537, пл. №16“, [населено място], обявена в ДВ. бр.40 от 1978 г. като архитектурно-строителен паметник на културата. С писмо № 2637 от 07.06.1988 г. на НИПК за паметника на културата е определена категория „местно значение". Сградата попада в обхвата на територия с културно-историческо наследство със статут на групова недвижима културна ценност „ Жилищна зона „Докторски паметник “ (Ж-1), гр. 24 в [населено място], декларирана с писмо № 4469 от 22.08.2986 г. на НИПК като групов паметник на културата. Имотът попада в границите на II-ра защитена зона на археологическия резерват „А. С. и Средновековен С.", обявен с Постановление на МС № 36 от 01.06.1976 г. (ДВ, бр. 47 от 1976 г.) и включен под № 16 в приложен към чл. 50, ал. 3 от ЗКН списък на археологическите резервати. При проверката в архивите на НГПР и на район „О.“ ВЛ арх. А. не е установила наличие на съхраняван екземпляр на Строителен билет № 137/1937 г. за жилищната сграда, цитиран в архитектурния проект за нея. В един от чертежите по част „конструктивна“ е отразена в печат за утвърждаване датата: 27.05.1937 г. В чертежа по част архитектура са показани разпределение на приземния етаж, като част от помещенията са отразени като „Зимници“, в т.ч. помещенията, от които е образуван процесният обект, разпределение на „I до IV етаж“ и разпределение на „таван“, фасади по двете улици ([улица]и [улица]) и разрез. Описанието на помещенията в част, от които са и помещенията на процесния обект, в графичната част от приземния етаж е за „зимник“ т.е. за нежилищни помещения. Видно от разпределението на приземния етаж, в помещенията за „зимник“ няма отразени комини и вентилационни отвори. Съгласно същата графика, комини има предвидени на приземния етаж само за помещения от входа на [улица], *които нямат връзка с процесния обект.* Р., разположен в горната

дясна част на същия чертеж по част „архитектура“ ясно показва, че сградата е предвидена на пет етажа - един приземен нежилищен, разположен почти на ниво „терен“, над който - четири жилищни, без предвиден подземен етаж. В архива на НГПР се съхранява проект за „Инсталация топла вода“, одобрен на 15.12.83 г. с издадено Разрешение за строеж № Б-113/21.12.84 г. от Управление „Архитектура и благоустройство“ към Столичен народен съвет - С., в графичната част, на който са описани и помещенията от приземния етаж с надписи „М“ и „стая“, също за нежилищни нужди, и също без отразени комини и вентилационни отвори. Въз основа на тези констатации, ВЛ сочи, че помещенията, предмет на процесиите строителни книжа, са били предвидени за нежилищни помещения („Зимник“), както и че под същите няма предвиден подземен етаж по утвърдения през 1937 г. проект, нито има нанесен вентилационен отвор и/или комин, което опровергава заключението на ВЛ Д. А. в тази му част. Съгласно утвърдените през 1937 г. проекти, за помещенията, предмет на процесния проект, е предвидено разположение на две преходни помещения, отразени като „зимник“, с достъп през общите части на сградата - коридор, без предвиден достъп от улицата и без помещение със санитарен възел. При извършена справка и в техническия архив на район „О.“, ВЛ е установило, че за помещенията, предмет на процесния административен акт, са налични издадени строителни книжа за следните строежи: 1. Магазин за оптика с очен кабинет, като за строежа е представен само чертеж по част електрическа, съгласуван на 12.03.1998 г. По делото е приложено копие на одобрен 14.03.1998 г. проект по част архитектурна, който съдържа надпис, че е издадено Разрешение за строеж №16/14.03.1998 г. за строеж „Магазин за оптика с очен кабинет“. На разпределението е отразена „съществуваща вентилация“/„вертикална кутия“, която е установена при заснемането, но която я няма в проекта от 1937 г.; 2. „Промяна предназначение на магазин - оптика в аптека за готови лекарствени продукти без СМР“. В районната администрация е представено само Разрешение за строеж № 161/07.09.2005 г., издадено от главния архитект на район „О.“, без цитирания в разрешението за строеж одобрен проект на 07.09.2005 г. от главния архитект, тай като такъв не е открит. Представено е и Удостоверение №128/07.09.2005 г. за въвеждане в експлоатация на обект за обект „Аптека“; 3. „Проект за преустройство и промяна на предназначението на аптека в “Магазин за хранителни стоки с топла точка”, по част

„архитектурна“, одобрен на 22.10.2012 г., на който е записано, че е на основание чл. 38, ал. 5 от ЗУТ и чл. 142, ал.6, т. 1 от ЗУТ и т. 4 от Протокол № 38/22.10.2012 г. на РЕСУТ и „съгласно конструктивно становище, ВиК, ОВ, Ел“. На графичната част на фасадата от [улица]е отразена вратата, през която е достъпът към “Магазин за хранителни стоки с топла точка“ откъм улицата. В районната администрация е представено и копие от Удостоверение № 302/20.03.2013 г. за въвеждане в експлоатация от директор дирекция „Общински строителен контрол“. Налично и приложено по делото е и копие на графичен документ по част „ОиВ“ съгласуван на 22.10.2012 г., в който отразен графично „осов вентилатор - с обратна клапа“ , отвеждащ отработения въздух от помещението за тоалетна към отразената само с контур „вертикална кутия“. Процесният проект „Вътрешно преустройство и промяна предназначението на “Магазин за хранителни стоки с топла точка” в „Пекарна с консумация на място“ е одобрен на 01.03.2021 г. и е издадено Разрешение за строеж № 8/15.03.2021 г. от главния архитект на район „О.“. Същият е въведен в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 160/13.02.2023 г. Инвестиционният проект е изработен с проект по част „архитектура“, проект по част „електро“, част „ВиК“ становище по част „ОиВ“. В част „ОиВ“ е описано за вентилационната инсталация, че е „естествена“, като „за вътрешния санитарен възел и топлата точка (конвектомата) се запазва съществуващата сградна вентилация“. За предвидения конвектомат е посочено, че е „без отвеждане на въздуха, с интегриран високоефективен аспиратор с филтър за миризми clean A.“. За чистотата на въздуха е записано, че „строежът не предполага отделяне на вредности в процеса на експлоатация (и) отговаря на изискванията на Наредба № 7 от 23.09.1999 г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд на работните места и при използване на работното оборудване, издадена от министъра на труда и социалната политика и министъра на здравеопазването, обн., ДВ, бр. 88 от 8.10.1999 г., в сила от 9.01.2000 г. “ При тези данни, вещото лице обосновава извода си, че помещенията, предмет на оспореното разрешение за строеж са предвидени за нежилищни и са използвани, като такива, от предвижданото им с инвестиционния проект от 1937 г. за „зимник“, като са запазвали нежилищния си статут през всичките следващи преустройства и промени на предназначенията- „Зимник“, „Магазин за оптика с очен кабинет“, „Аптека за готови лекарствени средства“, „Магазин за хранителни стоки с топла

точка” и сега - ’’Пекарна с консумация на място“. ВЛ сочи, че от представените части на инвестиционния проект и съответните им обяснителните записки *и становища е видно, че с процесиня проект не е предвидено да се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им и не се изменят съществено общите части на сградата, тъй като предвиденото преустройство е изцяло само в границите на процесиите помещения, без отразени площи извън собствеността на възложителите и без предвидена промяна на общи части-фасадата остава без промяна.* За липсата на наднормено шумово и друго замърсяване, към документите е приложено Санитарно становище от експерт „Здравни норми“ към „Стройна 2002“ ЕООД, с изложено заключение, че „осъщественият здравен контрол, извършените лабораторни изследвания на факторите на работна среда и проведените 72-часови проби при експлоатационни условия удостоверяват, че здравните норми и изисквания са изпълнени“, като са цитирани съставените протоколни изследвания на факторите на работна среда, извършени от „Ню Уърлд“ ООД за контрол на микроклимат, осветление и шум. Описаните протоколи са приложени по делото: Протокол за контрол на шум в помещения в жилищни и обществени сгради от 11.05.2021 г., Протокол за контрол на осветление от 12.05.2021 г., Протокол за контрол на микроклимат от 12.05.2021 г. и Протокол за контрол на вентилационни инсталации от 11.05.2021 г. От записаното в горната част от санитарното становище и от датите на посочените протоколи е видно, че същите са във връзка с издаването на удостоверението за въвеждане в експлоатация и са от по-късни дати спрямо датата на одобряване на процесния проект и издаденото въз основа на него РС. Няма данни пък изобщо да е извършено замерване на интензивни миризми, което да изключи „друго замърсяване“ по смисъла на чл.38, ал.5 от ЗУТ. ВЛ арх. А. сочи, че процесният обект е отразен в К. „за търговска дейност“, като КККР са одобрени със Заповед № РД-18- 45/09.07.2010 г. от изпълнителния директор на АГКК, като кодът на самостоятелния обект, предмет на процесиите строителни книжа, не е променен след реализирането на строежа по последните строителни книжа. Съгласно Приложение № 4 към чл. 16, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри кодът на обекта е 550 „за търговска дейност“ и при двата обекта - “Магазин за хранителни стоки с топла точка“ и при "Пекарна с консумация на място“. Съдът не

кредитира заключението на вещото лице в тази му част, тъй като от липсата на промяна в нанесения код не би могло да се направи извод дали такава се налага или не. Съгласно § 5, т.41 от ДР на ЗУТ, „промяна на предназначението“ на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър и нормативните актове за неговото прилагане. В случая е налице промяна на предназначението, тъй като се налага промяна в кода на обекта, съгл. Приложение № 4 към чл. 16, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г., от 550 – за търговска дейност на 570- за обществено хранене- "Пекарна с консумация на място“, която се осъществява чрез предвидения в проекта бар-плот.

От заключението на ВЛ арх. А. съдът приема за установено и това,че в наличните чертежи по част архитектура от 1937 г., няма отразен комин, нито вентилационен отвор конкретно за процесния обект. Такива „отвори“ са показани на следващите етажи (жилищни) и на тавана, а на партерния в процесния обект е показан само при издаване на строителните книжа за строеж „Магазин за оптика с очен кабинет“, за който е посочено, че е издадено Разрешение за строеж № 16/14.03.1998 г. (описано подробно в констативно-съобразителната част от заключението). На разпределението е отразено наличие на „съществуваща вентилация“, т.е. към онзи момент при заснемането е установена и е отбелязана съществуваща вентилационна шахта, каквато към датата на издаване на първоначалните строителни книжа от 1937 г. не е отразена. При последвалите преустройства за процесния обект - -„Промяна предназначение на магазин - оптика в аптека за готови лекарствени продукти без СМР“, -„Проект за преустройство и промяна на предназначението на аптека в “Магазин за хранителни стоки с топла точка" и в строителните книжа на процесната пекарна, същият участък е показан с контур, но не конкретно, като отвор за комин или вентилационна шахта, т.е. включването на процесния обект с отразения на следващите етажи вентилационен отвор най-вероятно, според ВЛ е направено непосредствено под него в изградения такъв на следващия етаж. При огледа на място на някои от достъпните за ВЛ жилищни етажи, то не е констатирало наличие на отвор и/или друго включване към вентилационния отвор. Вентилационният отвор/комин, който „обслужва“ обекта вероятно е изпълнен допълнително под съществуващия такъв от следващите етажи по проекта от 1937 г., включвайки се към него, но без налични

доказателства за времето на извършването му. В част ОиВ от инвестиционния проект на процесния обект обаче изрично е посочено, че „за вътрешният санитарен възел и топлата точка (конвектомага) се запазва съществуващата сградна вентилация“ и че „настоящото технологично обзавеждане предвижда поставянето на конвектомат *без отвеждане на въздуха*, с интегриран високоефективен аспиратор е филтър за миризми clean A.“, т.е. този вентилационен отвор по данни от проекта не се ползва за отвеждане на въздух от конвектомата. С процесния проект не са предвидени такива промени, че да водят до изменение и/или изграждане на нови отвори към съществуващ въздоховод/комин, различни от предвидените в периода на работа на обекта, като “Магазин за хранителни стоки с топла точка” .

При тези фактически установявания съдът обуславя следните правни изводи по съществото на спора:

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган- гл. архитект на СО-райъон „О.“. Компетентността на органа е по делегация, възможността за която е законово установена в разпоредбата на § 1, ал. 4 от ДР на ЗУТ. Компетентността на главния архитект на СО да издава разрешения за строеж и да одобрява/съгласува инвестиционни проекти произтича от чл.148, ал.2 и чл.145, ал.1, т.1 от ЗУТ, като със Заповед №РА-50-365/14.06.2017 г., т.7.14 и т.7.15 той е делегирал тези свои правомощия за строежи от IV, V и VI- категория на главните архитекти на Райони в СО. Процесният строеж е IV категория съгласно чл.137, ал.1, т.4, б. „б“ във вр. с чл.23, ал.1, т.2 от ЗУТ. Категорията на строежа- IV е удостоверена и в издаденото Удостоверение № 160 от 13.02.2023 г. за въвеждането му в експлоатация.

Не е допуснато нарушение и на нормата на чл.148, ал.4 от ЗУТ, който предвижда, че разрешение за строеж на обекти в защитени територии за опазване на културното наследство се издава при спазване разпоредбите на Закона за културното наследство. Нормите на чл. 83, ал. 1, т. 2 букви „а, б, в и г от ЗКН регламентират задължителното съгласуване по реда на чл. 84, ал. 1 и ал. 2 от ЗКН на описаните инвестиционни намерения, свързани със сгради, разположени в охранителни зони на единични културни ценности и в границите на групови културни ценности, ако с режимите за опазване не е определено друго, и ако инвестиционните намерения, касаят промяна на външния им вид. Процесното РС касае вътрешно преустройство и промяна на предназначението без

промяна на външния вид на сградата, поради което не е необходимо съгласуване с директора на НИНКН или с ръководителя на звеното по чл. 17, ал. 3 от ЗКН.

Неуведомяването на жалбоподателите за издаденото РС не е съществено нарушение на административно-производствените правила, доколкото същото има отношение само към преценката относно спазването на преклузивния срок по чл.215, ал.4 от ЗУТ за подаването на а жалбата. В случая съдът е приел жалбата за подадена в срок, като жалбоподателите са изложили всички свои възражения в хода на първоинстанционното съдебно производство пред АССГ, който е инстанция по фактите и по правото.

При издаването на РС и одобряването на инвестиционния проект обаче са допуснати нарушения на приложимите материалноправни разпоредби, обуславящи отмяната им, по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл. 38, ал. 5 от ЗУТ самостоятелни обекти за нежилищни нужди, изградени в заварена сграда, каквито са помещенията, предмет на оспорвания административен акт, 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.

Преценката на законосъобразността на акта по арг. от чл.142, ал.1 от АПК се осъществява към момента на издаването му. По делото се установи от фактическа страна, че към момента на издаването на процесните строителни книжа, в административното производство не е била установена липсата на наднормено шумово и мирисово замърсяване. Представените протоколи са съставени след това, а мирисовото замъряване изобщо не е установено.След като възложителите и административният орган не установяват условията за прилагането на хипотезата на чл.38, ал.5 от ЗУТ, то за законосъобразното издаване на строителните книжа е било необходимо съгласието на собствениците в ЕС, а такова несъмнено липсва. В случая действително се установи, че са спазени изискванията на чл. 185, ал. 1, т. 2 – 4 от ЗУТ- не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им;не се изменят съществено общите части на сградата; се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос. Тези условия обаче са само част от

кумулативните изисквания за прилагането на изключението по чл.38, ал.5 от ЗУТ и не изпълват хипотезата на правната норма, за да отпадне необходимостта от съгласието на собствениците в етажната собственост, като материалноправна предпоставка.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 от АПК, жалбоподателите имат право на разноски. Правото е надлежно упражнено, като преди приключване на устните състезания пред всяка съдебна инстанция е поискано присъждането им. По арг. от чл.226, ал.3 от АПК дължими са общо направените разноски за всички съдебни инстанции до този момент-7509.32 евро заплатени държавни такси, възнаграждения за ВЛ по 3-те СТЕ и адвокатско възнаграждение. При липса на направено възражение от ответника до изтичането на преклузивния срок- приключване на устните състезания пред съответната съдебна инстанция, съдът не може да осъществи служебно преценка за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение за един адвокат- адв. Р. И.- М., в случая.

Воден от изложеното и на основание чл.172 ал.2 от АПК, АССГ- II о., 23-ти състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Разрешение за строеж №8 от 15.03.2021 г. на главния архитект на СО, район „О.“, заедно с одобрените с него на 01.03.2021 г. инвестиционни проекти за строеж: „Вътрешно преустройство и промяна на предназначението на магазин за хранителни стоки с топла точка в пекарна с консумация на място“.

ОСЪЖДА Столичната община (чл.14 ЗМСМА) да заплати 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., В. К. П. сумата от 7509.32 евро (седем хиляди петстотин и девет евро и тридесет и два евроцента), разноски по делото.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд на РБ в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи от него.

СЪДИЯ: