

# РЕШЕНИЕ

№ 888

гр. София, 13.02.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 30.01.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **10022** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на Е. П. Ц. от [населено място], чрез адв. С., срещу заповед № РА-50-656/30.08.2019г. на главния архитект на Столична община, обективираща отказ да издаде удостоверение по §16, ал.1 от ПР на ЗУТ по заявления с вх. № САГ18-УТ00-377 от 26.10.(2018г. и 18.07.2019г. за търпимост на строеж „Ателие за творческа дейност и тоалетна“, находящ се сграда с идентификатор 68134.401.88.1, УПИ XII-11, кв.32, м. „Зона Г-14“ по плана на [населено място] с административен адрес: [населено място], [улица]. Предметът на спора е уточнен с молба от 25.09.2019г.

Жалбоподателят твърди, че ответникът неправилно е определил вида на строежа – ателие, вместо кабинет, каквото е предназначението на процесното помещение. В него не са извършвани никакви конструктивни промени, същото е за лично ползване и до него няма обществен достъп. Поради това не е необходимо наличието на самостоятелен санитарен възел. Освен това е неправилен изводът за самостоятелен санитарен възел в рамките на помещението, като няма пречка същият да бъде изграден извън него и да обслужва няколко ателиета в една сграда. Неотнормено е изискването за осигуряване на едно паркомясто, защото строежът не е свързан с достъп на външни лица. Относно тоалетната ответникът не е взел предвид, че е налице декларация на ОС на ЕС на сградата, с която се дава съгласие на 100% от собствениците за изграждането ѝ в общите части на сградата. Тя е изградена върху тоалетна на жилището на долния етаж. Поради това се иска отмяна на оспорената

заповед и връщане на преписката на административния орган за издаване на исканото удостоверение за търпимост. Претендират се разноси по списък.

Ответникът - главния архитект на Столична община, редовно призван, в становище от 02.09.2019г. оспорва жалбата като неоснователна. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на апартамент, находящ се в [населено място], [улица], първи надпартерен етаж, със ЗП от 107, 25 кв.м., заедно с таванско и избено помещение и 32/100 идеални части от общите части на сградата, портиерна къща и от дворното място, цялото с площ от 346 кв.м., представляващо УПИ XII от кв. 32 по силата на нотариален акт № 57, том I, рег. № 1165, дело № 50/04.03.2004г. Сградата е нанесена в КККР, одобрени през 2010г. с идентификатор 68134.401.88.1 като средно застрояване (от 10 до 15м).

Административното производство е започнало с подадено от жалбоподателя заявление за издаване на удостоверение за търпимост на незаконен строеж (§ 16 от ПР на ЗУТ) с вх. № САГ18-УТ00-377/26.10.2018 г. до главен архитект на СО (л.34), касаещ преустройство на таван към апартамент №4 в ателие за творческа дейност и тоалетна. Към заявлението е представена нотариално заверена декларация от трима живущи на същия адрес, от която е видно че преустройството е извършено през септември 1984г. от праводателя на жалбоподателя. Приложени са и 5 бр. нотариално заверени декларации от живущи на същия адрес, че преустройството на таванското помещение в ателие за творческа дейност е извършено със знанието и съгласието на етажните собственици. От декларация на л. 45 от 08.02.1984г. става ясно, че живущите – собственици в сградата на [улица] дават съгласието си за строеж на тоалетна, която ще се ползва общо на площадката от дясната страна откъм улицата на таванската площадка, която да бъде построена от Д. К. Ц.. Декларацията е подписана от 7 човека. Приложени са 5 бр. нотариално заверени декларации на родственици на някои от подписалите декларацията на л. 45 лица, които заявяват, че подписът в нея е на техния роднина. От заснемане на таван – кабинет за индивидуална творческа дейност от юли 2018г. става ясно, че кабинетът е разположен на пети тавански етаж в сградата, състои се от предверие с мивка и кабинет, като не етаж е разположен и общ санитарен възел.

Във връзка с подаденото заявление за издаване на удостоверения за търпимост по реда на § 16 от ПР на ЗУТ директора на дирекция „Общински строителен контрол“ – СО е изпратил писмо до заявителя от 16.11.2018г., с което го е уведолил, че не са представени нотариално заверена декларация по чл. 43 АПК за собствеността на строежа и имота, липса на дела по отношение на собствеността и на издадени заповеди за премахване, че строежът е безопасен и отговаря на изискванията на чл. 169, ал.1 от ЗУТ; конструктивно становище по част конструкции, скица на строежа от АГКК, заверка на представените копия; снимков материал на строежа; решение на ОС на ЕС и изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища – непосредствени съседи на обекта; данни, че строежът е присъединен към мрежите на Ел и ВиК.

С молба от 18.07.2019г. Е. Ц. е представила обяснение, в което сочи, че преустройството е изпълнено без да са изградени или премахвани нови преградни

стени и без да е променяно разпределението на съществуващото таванско помещение. За това е представено конструктивно становище, в което се удостоверяват посочените обстоятелства, както и че помещението е захранено с ток и вода. Променено е само предназначението му от таван в ателие. Не е представена скица от АГКК, тъй като таванът е не самостоятелен обект и не подлежи на нанасяне в КК. Приложен е снимков материал, като жалбоподателят потвърждава, че ще се ползва от декларацията от 06.02.1984г. относно тоалетната.

Видно от писмо на директора на дирекция „Териториално планиране“ на л. 16 за местността действа ЗРКП, одобрен с решение № 1 по протокол № 32 от 10.12.2001г. на СОС. С ПЗ се запазва съществуващата в УПИ ХХ-11 5 ет. жилищна сграда. Съгласно ОУП от 2009г. имотът попада в зона на стария градски център с устройствените показатели съгласно категория т.10 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО. Сградата попада в групови паметници на културата “Градоустройствена зона Г-14-III режим на опазване“, жилищна зона „Д. – С.“ Ж-3, I част, деклариран с писмо № 4469 от 22.08.1986 на НИПК.

В резултат е издадена процесната заповед, с която е отказано издаване на удостоверение за търпимост за строежа, като е прието, че строежът е извършен през есента на 1984г., когато са действали ЗТСУ и актовете по прилагането му. С него не е спазен чл. 63, ал.2 и 3 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство от 1977г.(отм.), тъй като в ателието няма собствен санитарен възел, а съществуващият такъв е извън него и е за общо ползване, а не за ползване само на заявителката, както изисква наредбата. Строежът не е допустим и по сега действащата нормативна уредба. За преустройството на обща част на ЕС в тоалетна липсва решение на ОС, становище на конструктор и спазване на санитарно-хигиенните изисквания, включително на чл. 40, ал.2 от ЗУТ. Не е спазен и чл. 102, ал.4 от Наредба № 7 от 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, който също изисква ателието да има самостоятелен санитарен възел. Не е изпълнено и изискването на Приложение № 5 към чл. 42 и чл. 50, ал.1 и 3 от Наредба № РД-02-20-2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии от 2017г., която изисква осигуряване на 1 бр. място за паркиране на един обект – ателие за индивидуална творческа дейност. Поради това е прието, че строежът не отговаря нито на строителните правила и норми, действали към момента на изграждането, нито към настоящия момент. По делото няма данни кога процесната заповед е съобщена на жалбоподателя, поради което съдът приема, че му е станала известна с връчване на разпоредането на съда на 18.09.2019г. Уточнението на жалбата е подадено на 25.09.2019г.

За изясняване на делото от фактическа страна е назначена и приета по делото съдебно-техническа експертиза. От заключението на вещото лице се установява, че процесното таванско помещение се ползва за лични битови нужди. С него не са завземани общи части на сградата. То се състои от две взаимно свързани чрез отворен портал помещения. Първото помещение е с височина 2,15м, а второто с променлива височина от 1,80 м. до 1м. В обекта няма тоалетна. Тоалетната е изградена извън него в обща за етажната собственост част със съгласието на 7 лица, живущи в сградата, за общо ползване и е собственост на ЕС, а не на жалбоподателя. Не е изпълнена разпоредбата на чл. 56, ал.7 от ЗТСУ (отм.) като не е взето съгласие на собственика на ап.8 за направа на отвор в плочата на апартамента му с цел удължаване на

съществуващата ВиК инсталация за достигане до процесния таван, където е изградена мивка, както и за достигане до тоалетната. Сградата е средноетажно застрояване (кота корниз е около 13-тия метър), поради което обектът не отговаря на чл. 63, ал.2 от Наредба № 5 от 1977г. (отм.). Същият отговаря на ал.3 на същата разпоредба, но със заявлението е поискано издаване на удостоверение за търпимост на строеж „преустройство на таван в ателие“, а не в стая за творческа дейност. По отношение на тоалетната заявлението за издаване на удостоверение за търпимост следва да е подадено от всички етажни собственици, а не само от един от тях. Липсва и конструктивно становище за възможността конструкцията да поеме новото натоварване от изградените две нови стени, облицовки и настилки на тоалетната, както и дали с отвора в таванната стоманобетонна плоча се нарушава носимоспособността на сградата, макар че според вещото лице допълнителните промени в масата на строежа са незначителни. С оглед констатациите по-горе обаче вещото лице прави извод, че нито ателието, нито тоалетната отговарят на действащите към момента на построяването им строителните правила и нормативи. Според вещото лице липсва такова съответствие и с действащите норми, тъй като процесното преустройство изисква решение на ОС на собствениците и изрично писмено съгласие на всички собственици – непосредствени съседи на обекта – чл. 185, ал.2 от ЗУТ. В сградата има 8 жилища, а са представени само 5 декларации, т.е. липсват декларации от още двама собственици на жилища, освен жалбоподателя. Освен това от представените 5 декларации не може да се установи деклараторите на кои жилища са собственици, т.е. дали са непосредствени съседи на обекта и дали някой от тях е собственик на апартамент №8, над който е пробита таванната плоча за прокарване на водопровод и канал. Налице е и несъответствие с чл. 102, ал.3 от Наредба № 7 от 2003г. относно липсата на санитарен възел в ателието съгласно казаното по-горе. Не е изпълнен и чл. 38, ал.9 от ЗУТ във връзка с приложение № 5 към чл. 42 от наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017г. за осигуряване на паркомясто за ателието. Относно тоалетната, същата е в противоречие с чл. 40, ал.2 от ЗУТ, тъй като е разположена върху част от тоалетна на ап. № 8 и върху помещение, представляващо преход от вестибюл към кухнята на същия апартамент. Освен това липсва и решение на ОС на ЕС за преустройство на общите части съгласно чл. 48, ал.2 от ЗУЕС. Следователно и двата строежа не са търпими по смисъла на закона.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима като подадена от легитимирано лице по чл. 147, ал. 1 от АПК, в срок и срещу подлежащ на оспорване административен акт. Разгледана по същество е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Оспореният отказ е издаден от компетентен административен орган – главния архитект на СО, който съгласно чл. 148, ал.2 от ЗУТ издава разрешения за строеж.

Съдът намира, че в хода на административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения, както и правилно е приложен материалния закон.

Съгласно разпоредбата на §16, ал.1 от ПЗР на ЗУТ строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Няма спор между страните относно

времето на извършване на процесното преустройство - 1984 г. Поради това спрямо този строеж е приложима разпоредбата на §16 от ПР на ЗУТ. Относно годината на извършването му, в преписката е представена нотариално заверена декларация от трима живущи в сградата от 11.03.2018г., че преустройството на тавана в ателие е извършено през септември 1984г. Същото се отнася и за тоалетната, видно от декларация от 08.02.1984г. на 7 собственици на обекти в сградата. Преустройството не променя съществуващата сграда в план и височина, поради което не се изследва съответствие с действащия към момента на построяването ѝ и сега действащия ПУП.

1.Към момента на извършване на преустройството – 1984г. „действащ нормативен акт е ЗТСУ, приет през 1973г., ППЗТСУ и Наредба № 5 от 1977г. за правила и норми по териториално и селищно устройство (отменени). Съгласно чл. 55 от ЗТСУ строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон и разпоредбите по неговото приложение. Съгласно чл. 5б, ал.5 от същия закон не се иска съгласие на останалите собственици от етажна собственост при преустройства на собствени помещения или промяна на предназначението им, когато това става за задоволяване личните нужди на собственика или на членовете на неговото домакинство и не се изменя значително видът на общите части на сградата и не се вземат части от помещения, предназначени за общо ползване. В случая преустроеното таванско помещение се ползва за лични нужди и отговаря на посочените изисквания в разпоредбата. Относно тоалетната, същата е изградена в обща част, представлява обща собственост на ЕС и е за общо ползване съгласно декларация на л. 45. За изграждането ѝ съгласно ал.7 на същата разпоредба обаче се иска писмено съгласие от собствениците на засегнатите имоти – в случая на ап.8, над който е пробита таванната плоча, за да се измени съществуващата обща инсталация на ВиК и да се прокара нова такава до тоалетната. В случая такова съгласие липсва. Не е ясно кой е собственик на ап.8, но дори той да е един от лицата, подписали декларацията на л.45, в текстът ѝ липсва изричното му съгласие за изменение на съществуващата инсталация и прокаране на нова. Съгласието за строеж на тоалетна в общите части не включва имплицитно и съгласие на собственика на засегнатия имот по чл. 5б, ал.7 от ЗТСУ, което следва да е изрично. Съгласно чл. 63, ал.1-3 от Наредба №5 от 1977г. в обема на подпокривното пространство на сгради със скатен покрив, въз основа на одобрен архитектурен проект, могат да се изградят жилища, стаи за творческа или научна дейност - за ползване от обитателите в по-долните етажи, ателиета за художествена, научна и друга творческа дейност, сушилни и тавански складови помещения. Към ателието освен при малкоетажно застрояване трябва да има самостоятелен санитарен възел (клозет, мивка). Към стаите за творческа или научна дейност в таванските етажи не се изисква санитарен възел. В случая е заявено преустройство на таван в ателие и административният орган правилно се е произнесъл по това, с което е сезиран. Ако жалбоподателят е допуснал грешка при подаване на заявлението, той е могъл да коригира същата в административното производство. Поради това правилно е преценено, че за да бъде ателие, процесният таван следва да разполага със самостоятелен санитарен възел, какъвто няма. Очевидно изграденият такъв за общо ползване не е самостоятелен - не е обособен в рамките на ателието, а извън него, и не е собствен на жалбоподателя. Дори да се приеме, че грешката е несъществена и ответникът е следвало да разгледа заявлението за кабинет, а не за ателие, както е посочено в контролното заснемане на л. 54, то изходът би бил същия, защото кабинетът не представлява стая, а две стаи, взаимно свързани чрез портал –

предверие и второ помещение, които се ползват за лични битови нужди (видно и от приложения снимков материал), а не за творческа дейност. Т.е. помещенията са предназначени и обзаведени за живеене, със съответни домакински уреди, което противоречи на чл. 63, ал.5 от същата наредба.

2. Към момента на издаване на процесната заповед действат ЗУТ, ЗУЕС, Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии. Съгласно чл. 148, ал.1 от ЗУТ строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон. В чл. 185, ал.1 от ЗУТ са предвидени хипотезите, при които не се иска съгласието на останалите собственици на етажната собственост при преустройства на собствени обекти, помещения или части от тях. Процесното не попада в тях, поради което за него е приложимо правилото на ал.2 на същата разпоредба, а именно – да е налице решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта. По отношение на таванското помещение са налице 5 декларации от 11.03.2018г. от живущи в сградата лица, в които се изразява съгласие с преустройството с промяна на предназначението му в ателие. Към момента на изразяване на съгласието действия ЗУЕС, в което е посочен реда за взимане на решения от ОС на ЕС. В него са разписани реда за свикване, кворум, провеждане и приемане на решения, които се протоколират. Поради това процесните декларации не могат да заместят решението на ОС, взето след спазване на този ред. Още повече, че съгласно чл. 17, ал.3 от ЗУЕС решенията на ОС се приемат с мнозинство, повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост, а от представените декларации няма данни нито на какви обекти са собственици подписалите ги лица, нито дали сборът от притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата надхвърля 50 %. Няма данни и дали деклараторите са непосредствени съседи на преустроения обект. Поради това съдът приема, че не е изпълнено изискването на чл. 185, ал.2 от ЗУТ. Съгласно чл. 102, ал.3 и 4 от Наредба № 7 от 2003г. в подпокривното пространство на жилищните сгради могат да се изграждат жилища, ателиета и за обитателите на сградите - стаи-кабинети за индивидуална творческа дейност. Към ателиетата се предвижда самостоятелен санитарен възел (тоалетна с мивка). За стаите-кабинети за творческа и научна дейност не се изисква санитарен възел. В случая в обекта не е предвиден самостоятелен санитарен възел, а относно възражението на жалбоподателя, че става въпрос за кабинет, а не за ателие, съдът вече изложи съображения. Съгласно чл. 38, ал.9 от ЗУТ не се допуска преустройство и промяна на предназначението на обекти по ал. 1 - 5, ако за новите обекти не могат да се осигурят необходимите гаражи или места за паркиране в съответния поземлен имот. Процесният обект е по ал.1 на чл.38 и за него няма осигурено място за паркиране. В този смисъл не са спазени и изискванията на т.1 б. „б“ от Приложение № 5 към чл. 42 и чл. 50, ал. 1 и 3 от Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017г. за осигуряване на място за паркиране – 1 бр. на ателие. Относно тоалетната, същата е изградена в противоречие с чл. 40, ал.2 от ЗУТ, тъй като частично попада над

жилищно помещение в апартамент №8. Съгласно чл. 48, ал.1 от ЗУЕС ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части или подмяна на общи инсталации и оборудване се извършва по решение на общото събрание на собствениците. По делото е налична декларация на л. 45, с която се изразява съгласие за преустройство на общи части в тоалетна, но няма данни дали посочените лица действително са собственици на жилища в сградата.

Предвид изложеното съдът намира, че процесното преустройство не представлява търпим строеж, тъй като не отговаря нито на действащите към момента на извършването му, нито на сега действащите правила и норми. Неоснователни са доводите на жалбоподателя, че изискването за самостоятелен санитарен възел и място за паркиране се отнасят само за случаите, когато до обекта се предвижда да има обществен достъп. Такова условие съответните нормативни актове, цитирани по-горе, не поставят, и е напълно неотнормено към спора. Самостоятелен санитарен възел е такъв в рамките на помещението, защото изграждането му извън него в чужда собственост и за общо ползване означава липса на такъв в помещението.

С оглед изложените правни съображения, оспореният отказ, обективиран в заповед № РА-50-656/30.08.2019г. на главния архитект на Столична община, следва да бъде потвърден, а жалбата срещу него – отхвърлена като неоснователна.

При този изход на спора, на основание чл.143, ал.4 от АПК, на ответника следва да се присъдят разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 200 лв., определен съгласно чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд- София град, Второ отделение, 41-ви състав

## Р Е Ш И :

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата жалба на Е. П. Ц. от [населено място] срещу заповед № РА-50-656/30.08.2019г. на главния архитект на Столична община.

**ОСЪЖДА** Е. П. Ц. от [населено място] да заплати на Столична община направените деловодни разноски в размер на 200 лева.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен административен съд на Република България, в 14-дневен срок от съобщението.

**СЪДИЯ:**