

РЕШЕНИЕ

№ 2246

гр. София, 04.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 13.03.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **8692** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалби от С. А. Р., лично и в качеството ѝ на управител на ЕС, адрес [населено място], [улица], Р. Г. К., В. А. Р., И. Т. Н., В. П., А. М. М., В. Б. Ц. и Т. Е. Г., в качеството им на собственици на самостоятелни обекти в посочената етажна собственост срещу Разрешение за строеж № 28 от 30.08.2022г. на Главния архитект на район „О.“ СО, с което е разрешено преустройство, обединяване и промяна на предназначението на обект „Магазин за плодове и зеленчуци“, и обект „Кафе и бърза закуска“ в нов обект с предназначение „Кафе“, находящи се в жилищна сграда в имот с идент. № 68134.402.108.1, 68134.402.108.9 и 68134.402.108.10 в УПИ 2-12-11, местност „Зона-Г-14“, район „О.“ с административен адрес [населено място], [улица] по молба от А. М. и М. И..

С жалбите с идент. Характер се иска отмяна на оспорения акт, при следните съображения: Считат, че към месец юни, 2022г. е констатирано от служители при район „О.“ на обекта извършване на преустройство без наличие на строителни книжа за това. Считат, че не е направено изискуемото от закона обследване, тъй като се засяга неправомерно конструкцията на сградата, в която жалбоподителите са етажни съсобственици. Сочат, че е премахната преградна стена, партерна част от коминно тяло от общ комин, в избеното помещение е реализиран отвор.

Намират, че с оглед обема и вида на преустройството, е налице хипотезата на чл. 185, ал.2, т.2.-т.4 от ЗУТ, която изисква съгласието на съседите, което не е търсено в настоящото производство. Считат, че е налице изискване за решение на

общото събрание на ЕС, което също липсва. Намират, че в процесния случай е следвало да бъде извършено обследване относно наличието на завишен шум вследствие преустройството, което не е съобразено и не са изпълнени изискванията на Наредба № 4/2001г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти и Наредба № 4/2006г. за ограничаване на вредния шум чрез шумоизолиране на сградите при тяхното проектиране и за правилата и нормите при изпълнение на строежите по отношение на шума, излъчване по време на строителството.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. П. с редовно пълномощно от всички поотделно. Поддържа жалбата, като счита, че тезата, че актът е незаконосъобразен се подкрепя от събраните по делото доказателства, вкл. от изслушаната съдебно-техническа експертиза. Претендира разноските по делото по списък. Представя писмени бележки.

Ответникът не изпраща представител и не ангажира становище по спора.

Заинтересованите страни – инвеститори на обекта А. М. и М. И. се представляват от адв. Б.. Оспорва жалбата, претендира разноските по делото. Представя подробни писмени бележки.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните и въз основа на закона, намира следното:

Жалбите се явяват допустими за разглеждане, като подадени от лица по чл. 149, ал.2 от ЗУТ – чиито имоти са засегнати от процедираното изменение, доколкото се намират в същата сграда в режим на етажна собственост. Жалбите са подадени и в срок.

Разгледани по същество, същите се явяват основателни, поради следното:

Оспореният акт е издаден по заявление от А. М. и М. И., като с него е одобрено разрешение за преустройство, както следва: преустройство на два самостоятелни обекта с предназначение преди допускането му „магазин за плодове и зеленчуци“ и „Кафе и бърза закуска“ в „Кафе“, което ще обедини двата обекта. Актът е издаден на основание чл. 38, ал. 5 от ЗУТ от ЗУТ, като от органа е прието, че е налице обединяване и промяна на предназначението на самостоятелни обекти за нежилищни нужди в един общ такъв отново за нежилищни нужди, находящи се на партерен етаж на жилищна сграда.

По този ред е процедирано преустройството, като не се твърди, че е търсено и не е представяно нито становище от преките съседи на обекта, нито решение на Общото събрание на Етажната собственост.

Изменението представлява строеж – преустройство, което самият орган е квалифицирал като 4-та категория, като съгласно приложеният комплексен доклад включва: Част Архитектура, Част Конструкции, Част Вик, Електро и част ОВК. Премахват се вътрешните разделителни стени между съществуващите до момента два обекта, санитарният възел ще се запази в съществуващото място, но ще се разшири; предвижда се изграждане на галерия над част от бара и тоалетната, която ще се изпълни с метална конструкция, до която достъпът е със стълба; не се засягат елементи от носещата конструкция ,като не се предвиждат отвори в носещите и неносещите стени на сградата; няма да се промени етажната маса и натоварването върху носещите конструктивни елементи.

В част ВиК е предвидено: Инсталацията до новопредвидените санитарни и технологични прибори ще се изпълни скрита, като водопотреблението ще се отчита от съществуващия водомер на етажното отклонение. Отпадните води ще се включат

вертикално към съществуващата канализация в сутерена на сградата, разположени в общите части на сградата.

По част Конструктивна е предвидено – В партерната част на сградата е предвидено ателие със зимнично помещение, разположено под него. В процеса на експлоатация на сградата, ателието е разделено на два самостоятелни обекта, което е осъществено чрез неносещ тухлен зид, изграден между две носещи стоманобетонни колони. Проектът предвижда да се отстранят всички неносещи тухлени стени. Дограмата към улицата и двора ще се подмени, като се предвижда каменна мазилка – фасадна облицовка от естествен камък, монтиране на фасадно осветление и слънцезащитен елемент тип „Маркиза“. Посочено е, че строежът е в съответствие с изискванията на Наредба №13-1971 от 2009г. за строително-техническите правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар. Относно шума и вибрациите е посочено, че са в допустимите норми.

При тези параметри, е одобрено издаденото разрешение за строеж.

По повод сигнали до район „О.“ СО от месец май, 2022г., е направена проверка на започналото преустройство, като е издадено предписание до инвеститорите с писмо № РОБ22-Е800-357/2 от 09.06.2022г., с което е указано да се премахнат установените канализационни инсталации в чужда собственост и да се спрат всички СМР до изясняване на ситуацията и произнасяне по заявлението за разрешаване на преустройството с внесен инвестиционен проект от 12.04.2022г. Да се обследва и анализира състоянието на гредата над зида, граничещ с входа на жилищната сграда, като се представи конструктивно становище.

Представено е и следващо писмо от район „О.“ СО с копие до ДНСК, в което се сочи, че чрез последваща проверка е установено, че проектът с искане за издаване на разрешение за преустройство е внесен на 12.04.2022г. Същият е изтеглен от инвеститорите на 28.04.2022г. и на 03.05.2022г. са повторно входирани. Сочи се, че е установено, че дадените предписания с цитираното писмо са изпълнени.

От изслушаната и приета като компетентно изготвена съдебно техническа експертиза се установява следното:

Съгласно §5, т. 41 от ДР на ЗУТ промяна на предназначението на обект или на част от него е промяната му от един начин на ползване на друг начин на ползване, съгласно съществуващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определените съгласно ЗКИР и нормативните актове по неговото прилагане. Съгласно Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016г. за съдържанието, създаването, поддържането на КККР, Приложение №4 към чл. 16, ал.3 „Магазин за пакетирани стоки, плод-зеленчук“ е с код 200, а „кафе-бърза закуска“ е с код 210. С оглед горното, СТЕ дава отговор за наличие на промяна предназначението по смисъла на закона.

В обекта е показан съществуващ канал, който слиза в сутерена на мазето. В стар чертеж „Топла вода“ – разпределение е показана ВиК инсталация вода, в зоната на съществуващ канал по гореописания обект е показан знак, който представлява канал. В обект „Магазин за пакетирани хранителни стоки, плод-зеленчук“ е показана мивка в склада, която е разположена на общата стена с другия обект – „Кафе и бърза закуска“ и би трябвало да е свързана със съществуващия канал. Следователно, връзките на канала следва да минават под общи части в съществуващия сутерен, за да се свържат с уличния канал. На място е установено хоризонтален канал, който преминава през общи части на сградата – коридори в мазето. Проектът предвижда направа нов канал, който предвижда да бъде свързан със съществуващия – в коридора

на мазето. Такава връзка не е установено при огледа, но са били налице следи от отвори в стената за закрепване на държачите на тръбите и в хоризонталната част има чакacho отклонение на връзка.

Проектът предвижда разширение на съществуващия санитарен възел с 8 см по посока входа на обекта и обединяването му с помощно помещение, което оформя по-голям санитарен възел. Предвиден е нов канал Ф110, който ще бъде свързан с общите части в съществуващия канал там. Новият вертикален канал не е изпълнен на място, но е видно, че е оставено отклонение от изградената хоризонтална част на канала в сутерена.

Експертизата не установява в проекта допускане на шумово или друго замърсяване, като се позовава на посоченото в доклада, че „Санитарно-хигиенни зони“ не се предвиждат, като „шум и вибрации“ са в допустимите норми. Експертизата установява, че не са предвидени мерки за ограничаване на вредния шум при проектирането и шума по време на строителството, защото не са залагани наднормени шумови източници.

В имота не е предвидено паркиране, като същото е в зона, в която е осигурено локално платено паркиране, поради което в проекта такова не е предвидено.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема:

Актът е издаден от компетентен орган - Главен архитект на район „О.“ СО и е в съответната форма, като съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Същият обаче е издаден при незаконосъобразно проведена процедура и в нарушение на материалния закон, предвид следното:

На първо място, установява се проектът е окончателно внесен в СО район „О.“ на 03.05.2022г. в преработен спрямо първоначалното си изготвяне вид. Установено е, и то от същия орган, че търсеното преустройство е констатирано от служители при район „С.“ СО при проверки, реализирани през месец юни, 2022г. Същото се подкрепя от предписанията, дадени на инвеститорите от Кмета на район „О.“ СО относно същия обект с писмо от 09.06.2022г. Видно е, че не е установено незаконно преустройство по предвидения от закона ред, но последното следва от липсата на продължаване на процедурата от страна на органа, въпреки установеното от него, че се извършват строително-ремонтни дейности без одобрени строителни книжа. Нарушена е забраната на чл. 148, ал.7 от ЗУТ, съгласно която разрешение за нов строеж в недвижим имот, в който съществува незаконен строеж, не се издава на лицето, извършило незаконния строеж, докато същият не бъде премахнат или узаконен. В процесния случай се установява, че след внасяне на строителните книжа за одобряване в районната администрация на район „О.“ СО, инвеститорите са започнали да реализират строителството, преди съответното съгласуване и преди разрешаването му по надлежни ред. Органът не е констатирал това, а е указал отстраняване на възприети от него пропуски, след което е издал разрешението за строеж. Съдът приема, че изложеното представлява нарушение на посочената норма, като я нарушава пряко: при установено незаконно строителство, каквото безспорно е установено, най-малкото поради липса на разрешение за преустройство, видно от писмата на районната администрация / л.59- л. 61 по делото/, органът не е констатирал незаконното строителство, а е дал указания и е издал процесното разрешение за строеж. Същият е разполагал с указание, че при извършен вече /започнал строеж без строителни книжа/, същият е следвало да даде указания за узаконяване, респ. за откаже издаването на разрешение за бъдещо строителство, тъй

като такова вече е било реализирано в обекта и констатирано от негови служители. На следващо място, от установените по делото обстоятелства, съдът прави извод, че не е налице облекчената процедура по съгласуване със заинтересованите лица по чл. 38, ал.5 от ЗУТ, поради следното: 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 – 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 3.

Изискванията на чл. 185, ал.1, т.2 до 4 са следните: 2. Да не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им; 3 Да не се изменят съществено общите части на сградата; 4. Да се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос.

Не е спорно, че в процесния случай е налице промяна на предназначението на процедираните обекти, тъй като същите получават нов код по идентификатора на Наредбата към ЗКИР, към която препраща ЗУТ за изясняване на конкретното предназначение. Същите обаче не представляват общи части от сградата, които да се отнемат с процедираното преустройство, поради което не е налице хипотезата на чл. 185, ал.1, т.2 от ЗУТ. По същите съображения, съдът приема, че не е налице и хипотезата на т. 3 от ал.1 на чл. 185, тъй като преустройството не засяга общи части на сградата.

Съдът обаче приема, че е налице хипотезата на т.4 от ал.1 на чл. 185 от ЗУТ, предвид следното: От приетата по делото като изготвена компетентно и безпристрастно експертиза се установи, че в стар чертеж „Топла вода“ – разпределение, е показана ВиК инсталация вода , в зоната на съществуващ канал по гореописания обект е показан знак, който представлява канал. В обект „Магазин за пакетирани хранителни стоки, плод-зеленчук“ е показана мивка в склада, която е разположена на общата стена с другия обект – „Кафе и бърза закуска“ и би трябвало да е свързана със съществуващия канал. Следователно, връзките на канала следва да минават под общи части в съществуващия сутерен, за да се свържат с уличния канал. На място е установено хоризонтален канал, който преминава през общи части на сградата – коридори в мазето. Проектът предвижда направа нов канал, който предвижда да бъде свързан със съществуващия – в коридора на мазето. Следователно, съдът приема, че така разработеният проект не съответства на условието на т. 4 – да се свързват вътрешните инсталации с общи мрежи по една вертикална ос. С оглед горното, налице е изискване да бъде приложен общият ред за процедиране на проекта, въз основа на който е издадено разрешението за преустройство, а именно – по чл. 185, ал. и ал.3.

Съдът приема още, че не е осъществена проверка относно наличието или липсата на следващото кумулативно изискване за процедиране по облекчения ред, а именно – дали с проектираното изменение досежно обекта, който е с ново предназначение, са спазени изискванията за недопускане на наднормено шумово и друго замърсяване. Последното би представлявало отрицателна предпоставка за издаване на акта и е в тежест на заявителя да докаже липсата му, респ. в тежест на органа е да докаже, че тези предпоставки не са налице. В процесния случай се установява, че комплексният доклад за оценка на съответствието със съществените

изисквания към строежите сочи, че шум и вибрации са в допустимите норми, както и не се предвижда работа по време на строителството, която да е шумна. СТЕ е извела, че не са предвидени мерки за ограничаване на вредния шум, излъчван по време на строителството, тъй като не са залагани наднормени шумови източници.

Съдът намира, че последното не е достатъчно, за да обоснове предпоставката на закона за процедиране по възприетия ред, а именно – недопускане на наднормено шумово и друго замърсяване. Освен това, съдът приема, че последното не е необходимо да бъде преценявано само в хода на строителните дейности по реализиране на разрешеното преустройство, а и относно дейността, която ще бъде реализирана в обекта със сменено предназначение, за което е издадено разрешението за преустройство. Такива данни липсват в придружаващия разрешението за преустройство проект.

Изложените пропуски съдът приема за достатъчни, за да обосноват основателност на жалбата и отмяна на акта, поради което същата следва да бъде уважена и оспореният акт да бъде отменен.

При този изход на спора, основателни се явяват претенциите за присъждане на направените разноски в полза на жалбоподателите, които следва да бъдат възложени на ответника.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл.2 и чл. 143 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Разрешение за строеж № 28 от 30.08.2022г. на Главния архитект на район „О.“ СО, с което е разрешено преустройство, обединяване и промяна на предназначението на обект „Магазин за плодове и зеленчуци „ и обект „ Кафе и бърза закуска“ в нов обект с предназначение „Кафе“, находящи се в жилищна сграда в имот с идент. № 68134.402.108.1, 68134.402.108.9 и 68134.402.108.10 в УПИ 2-12-11, местност „Зона-Г-14“, район „О.“ с административен адрес [населено място], [улица] по молба от А. М. и М. И..

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на Етажната собственост на сградата на [улица] [населено място], район „О.“ СО, чрез представляващия същата С. Р. сумата от 1570 / хиляда петстотин и седемдесет/ лева, от които 1080 / хиляда и осемдесет/ лева, сумата от 400 /четиристотин/ лева, представляваща заплатен депозит за СТЕ и сумата от по 10 / десет/ лева за С. А. Р., Р. Г. К., В. А. Р., И. Т. Н., В. П., А. М. М., В. Б. Ц., К. С. Ц. и Т. Е. Г. в обща размер от 90 / деветдесет/ лева.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: