

РЕШЕНИЕ

№ 7796

гр. София, 21.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,
в открито заседание на 30.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Детелина Начева, като разгледа дело номер **3595** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на 215, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на А. Н. С. и З. Н. С. против забележка, вписана на основание чл.154, ал.5 ЗУТ в разрешение за строеж № 416/12.10.2006г. на главния архитект на район «В.» на Столична община (СО). Ответникът в писмено становище излага доводи за неоснователност на жалбата. Заинтересованите страни (ЗС) собственици в Етажна собственост с адрес: [населено място], [улица] (ЕС), представлявани от управителя Г. К. Г. съгласно пълномощно (л.168 от делото) и протокол от общо събрание (л.173-176) молят жалбата да бъде уважена.

След като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лица, които имат правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, тя е основателна.

Жалбоподателите са собственици на обекти в горепосочената ЕС и идеални части от правото на собственост в имота, върху който ЕС е построена, съгласно представените нотариални актове вх. рег. № 15270/18.06.2009г., № 26705/23.06.2010г. и 26706/23.06.2010г. на Службата по вписванията, скица на поземлен имот с идентификатор 68134.1940.722 от 02.03.2017г. и скица на самостоятелен обект в сградата с идентификатор 68134.1940.722.1.18 от същата дата. За построяването на сградата е било издадено разрешение за строеж № 416/12.10.2006г. от главния

архитект на район „В.“ на СО (РС). На 03.07.2009г. в него била вписана забележка по чл.154, ал.5 ЗУТ за изменение, както е описано по-долу.

Строежът „Жилищна сграда с подземни гаражи“ в урегулиран поземлен имот (УПИ) X-170а, 170б, кв.31 по плана на [населено място], с адрес [улица], кв. Б., е започнал с горепосоченото РС. В процеса на строителството е изготвен и одобрен проект „Промяна на предназначението на апартамент в амбулатория за рехабилитация“, находящ се на партерен етаж на жилищната сграда, както и „Преустройство на подземни паркоместа в гаражи“. Проектът е одобрен, за което е вписана забележка по реда на чл.154, ал.5 от ЗУТ на 03.07.2009г. в РС. На 04.05.2010г. е издадено разрешение за ползване на строежа № СТ 05-529 от зам.-началник на ДНСК (л.37), където е вписано, че строежът е изпълнен в съответствие с издадените строителни книжа. На 01.02.2018г. от инспектор в „Държавен противопожарен контрол и превантивна дейност“ издал разпореждане № 06-05-03/2018г. (л.52), в което са отбелязани констатации, че в подземния гаражен етаж на К - 3,40 са изградени стени от зидария за обособяване на гаражни клетки, на които са монтирани плътни гаражни врати. Премахната е част от въздуховода на вентилационната инсталация, осигуряваща трикратен въздухообмен при пожар. Инспекторът разпоредил да се възстановят премахнатите звена на въздуховодите на вентилационната система в подземния гараж, осигуряваща трикратен въздухообмен. На 18.09.2018г. бил съставен сертификат за контрол, със заключение, че смукателната вентилационна инсталация не съответства на техническата спецификация - проектна документация (л.51). Същата констатация е отразена и в становище от 18.10.2018г. а именно, че не е изпълнена по проект и не работи смукателна вентилация в подземни гаражи. Становището съдържа и предложение да се монтират смукателните вентилатори по проект, осигуряващи трикратна вентилация за отвеждане на дим (л.54).

Със следващо разпореждане № 06-05-41/29.11.2018г. (л.53) е наредено възстановяване на вентилационната система на подземния гараж, осигуряваща трикратен въздухообмен във вида, в който е била при въвеждане на сградата в експлоатация и да се представи последващ протокол от проверка на системата за въздухообмен.

Установява се от приетото заключение на съдебно-техническата експертиза, което съдът възприема като обективно, компетентно и съответно на обстоятелствата по делото, че в архива на район „В.“ се съхранява архитектурен проект „Преработка на паркоместа в гаражи“ на обект „Жилищна сграда с подземни гаражи“ [улица], [населено място]. Графичната част на проекта (чертежът) е копие, а подписите, заверките и печатите от общината са в оригинал. На чертежа стои само подпис на проектанта - арх.Д. С.. Липсват подписи на специалисти по части Конструкции, ОВИ, Ел., ВиК. В съхранявания в район „В.“ проект по чл. 154 от ЗУТ липсват допълнителни проекти и становища по части Конструкции, ОВИ, Ел и ВиК. Към графичната част на проекта част „Архитектурна“ е приложена обяснителна записка на проектанта - арх. Д. С.. Обяснителната записка е за проект „Обособяване на гаражи в сутерена на жилищна сграда, намираща се в [населено място], кв. Б., кв.31, УПИ X-170а и 170б“ и предвижда обособяването на паркоместа в гаражи чрез отделянето им с прозрачна телена мрежа и затварянето им с леки повдигащи се гаражни врати, както и поставяне на номерация от 1 до 15. От първоначално предвидените 17 бр. паркоместа се обособяват 15 бр. гаражни клетки.

Вещото лице посочва в заключението си и, че комплексният доклад за оценка на съответствието на проектна документация със съществуващите изисквания към

строежите за преработка по време на строителство във връзка с чл.154, ал.1 от ЗУТ е изготвен от [фирма]. Включва становища по части Архитектурна, Конструкции, ВиК, ОВ и Електро. Комплексният доклад е за строеж „Промяна предназначението на апартамент в амбулатория за рехабилитация, находящ се на партерен етаж на жилищна сграда и преустройство на подземни паркоместа в гаражи“, находящ се в УПИ Х-170 а, 170 б, кв.31, [улица], С.. В становището - част Архитектурна е записано, че „подземните паркоместа ще се отделят като гаражни клетки посредством преградна стена от телена мрежа и леки повдигащи се гаражни врати“. В съхранявания чертеж в общината за преградните стени е посочено, че същите ще бъдат изпълнени от газобетон, както в действителност са изпълнени и което вещото лице установило, като извършило оглед на място.

Вещото лице отбелязва и, че в становището по част ОВ е разгледана само частта от проекта, касаеща „Промяна предназначението на апартамент в амбулатория за рехабилитация“. Констатацията по част ОВ е, че целият проект „Промяна предназначението на апартамент в амбулатория за рехабилитация, находящ се на партерен етаж на жилищна сграда и преустройство на подземни паркоместа в гаражи“ - [населено място], [улица] може да бъде одобрен. Съхраняваният в район „В.“ архитектурен проект „Преработка на паркоместа в гаражи“ съдържа чертеж, подписан, заверен и подпечатан в оригинал и обяснителна записка на проектанта арх. Д. С.. На чертежа, съхраняван в район „В.“, на легендата за преградни стени е записано „газобетон“, като вещото лице намира, че това е допълнително правена корекция върху първоначалния проект. Не може да се установи кога точно и от кого е извършена поправката върху графичната част на проекта.

Вещото лице заключава категорично, че е налице е несъответствие между двете части на проекта - графичната част и обяснителната записка. В тази връзка счита, че е налице несъответствие между обяснителната записка на арх. Д. С., относно предвиденото от него обособяване на паркоместа в гаражи чрез прозрачна телена мрежа и затварянето им с леки повдигащи се гаражни врати, Комплексния доклад за оценка на съответствието на проектна документация със съществуващите изисквания към строежите за преработка по време на строителство във връзка с чл.154, ал.1 от ЗУТ, изготвен от [фирма] и съхранявания в район „В.“ архитектурен проект „Преработка на паркоместа в гаражи“ по отношение на графичната част на проекта.

Последният съдържа част Архитектурна с обяснителна записка. Не е окомплектован с проекти по отделните части и липсва част ОВ. Видно от наличните по делото протокол № 0781/11.09.2018г. и Експертно заключение № 0827/17.10.2018г., смукателната вентилационна инсталация не е изпълнена по проект и не работи. Не са монтирани смукателните вентилатори и изведени въздуховодите над покрива, съгласно представения работен проект. Дадено е предписание да бъде изпълнена автоматиката за пускане и работа на три броя вентилатори в подземния гараж, да се монтират смукателните вентилатори в съответствие с одобрения проект, с цел осигуряване на трикратна вентилация за отвеждане на дим в подземните гаражи. Същото е и становището на проектанта ОВ, а именно, че смукателната вентилация не е изпълнена по проект и не работи. Не са монтирани смукателните вентилатори и изведени въздуховодите над покрива съгласно одобрения проект. Становището и предписанието е горните да се изпълнят съгласно одобрения проект. В разпореждане № 06-05-03/01.02.2018г. е отбелязана констатация при оглед на нивото К-3,40 - на подземните гаражи, че „са изградени стени от зидария за обособяване на гаражни

клетки. При изграждане на стените е премахната част от въздуховода на вентилационната инсталация на подземния етаж, осигуряваща трикратен въздухообмен при пожар. Дадено е предписание да се възстановят премахнатите звена на въздуховодите на вентилационната система в подземния гараж, осигуряваща трикратен въздухообмен. Вещото лице счита, че няма пречки и следва да бъде изпълнен одобрения проект по част ОВ от юни 2005г. изготвен от инж. И. З. към инвестиционния проект, одобрен на 12.10.2006г. от главния архитект на район „В.“. Вещото лице посочва в заключението си и, че изградените стени от газобетон и врати - ролетни щори биха възпрепятствали изграждането на въздуховодите на смукателната вентилация, предвидена за отвеждане на отработени газове и на дим при пожар в подземния гараж. Налице е противоречие между обяснителната записка на арх. Д. С., относно предвиденото от него обособяване на паркоместа в гаражи чрез прозрачна телена мрежа и затварянето им с леки повдигащи се гаражни врати, комплексния доклад за оценка на съответствието на проектна документация със съществуващите изисквания към строежите за преработка по време на строителство във връзка с чл.154, ал.1 от ЗУТ, изготвен от [фирма], и съхранявания в СО район „В.“ архитектурен проект „Преработка на паркоместа в гаражи“ по отношение на графичната част на проекта. Последният съдържа само част архитектурна с обяснителна записка. Не е окомплектован с проекти по отделните части - Конструкции, ВиК, Електро и ОВ. За изпълнение на съществуващия одобрен проект част ОВ следва да бъдат премахнати изградените стени от газобетон и монтираните врати ролетни щори в подземния гараж.

При изслушването ѝ в открито съдебно заседание на 30.06.2021г. вещото лице посочва, че посетила на място подземния гараж. Започнато е да се изгражда вентилационна инсталация, като впоследствие изградената част е прекъсната, за да бъдат издигнати стени на някои от гаражните клетки, а именно, гаражни клетки 2, 3, 4, 7 и 12. Останалите са под формата на паркоместа. На 04.05.2010г. е издадено разрешение за ползване на строежа, съгласно приложени документи. Месец септември 2018г. има издаден сертификат за контрол, от който е видно, че в сградата изграждането на вентилационната система не е довършено. При извършен оглед от компетентно лице е констатирано, че част от инсталацията е била прекъсната за изграждане на стени от газобетон. Били са предвидени в първоначалния проект от 2006г. отделни 17бр. паркоместа. По проекта по-късно, за преработка на този от 2006г., редуцирани са 17бр. паркоместа в 15бр. гаражни клетки, които се затварят с подвижни леки гаражни врати. Това е според обяснителната записка на част „Архитектурна“ от проекта. Част „Архитектурна“ съдържа две части - текстова и графичната, които обаче не кореспондират. Вижда се корекция, направена неизвестно от кого и пише: „Стени от газобетон“. На тази част на чертежа стои подпис само на архитекта, а би следвало да има подписи на изготвилите останалите части. Такава промяна е предполагала изработване на нов проект ОВ-част, а такъв няма. По приложения проект в общината има част „Архитектурна“, другите части ги няма. Видно от всички документи, приложени по делото, становища и констатации, стените от газобетон възпрепятстват изграждането на вентилационна инсталация. За да се възстанови ОВ-частта, следва да се премахнат стените от газобетон. Има разминаване в двата документа – техническия паспорт на сградата и разрешителното за ползване. Това, че вентилационната инсталация не е довършена, е констатирано във времето многократно. Вентилаторите трябва да са монтирани в 12-та клетка.

По делото е прието и заключение на съдебно-графологична експертиза, което съдът в настоящия състав възприема като обективно, компетентно и съответно на обстоятелствата по делото. След детайлно изследване, анализирайки констатираните съвпадения и незначителни, обясними с обикновената вариантност различия, техните проявления, свързани с количествените и качествени показатели, като е акцентувано на качествените, вещото лице заключава, че двата подписа, положени от името на арх. Д. С., за „Проектант”, в „Инвестиционен /архитектурен/ проект „Промяна по време на строителство“, одобрен с подпис на главен архитект на 03.07.2009 год.”, са положени от арх. Д. С.. В строителния архив на район „В.“ се съхранява за оригинал описаният проект. Същият е компрометиран чрез извършени корекции.

При изслушването му в открито съдебно заседание на 30.06.2021г. вещото лице посочва, че изградените стени от газобетон е корекция. За самите символи на газобетон, направил консултация с архитекти, които казали, че не е ясно изразен символът в архитектурния проект. В самия чертеж, стр.4, от лявата страна са промените с газобетон, а от дясната страна вече с мрежеста част. Посочил в заключението си, че стена от газобетон навлиза в паркомястото. Опитал да съпостави основния проект с проекта, озаглавен „Промяна по време на строителство“ и се вижда едно съвпадение и продължаване на линиите. Вещото лице не може да каже кой, кога и по кое време е нанесъл тези промени. Във видеоизменената корекция има подпис на инж. Д. и на главния архитект на района.

В открито съдебно заседание на 30.06.2021г. са изслушани и показанията на горепосочения проектант Д. Т. С., който заяви, че познава жалбоподателите. Посетили го през 2017-2018г., като проектант на сградата, която обитават, за получаване на информация. От тогава ги познава. Тяхната сграда се намира на [улица]. Бил поканен през 2005г. от Бюро „Д.“ да проектира тази сграда в качеството на архитект. През 2006г. създал проекта. Сградата се намира на [улица], състои се от три жилищни етажа - един етаж с ателиета, на пето ниво има още едно ателие с тераси към него. Има сутерен с предвидени паркоместа от 2006г. През 2009г. направили преработка първо на жилището на партера в лаборатория за рехабилитация, и същата година преработка на сутерена за оформянето на гаражни клетки. Самите гаражни клетки бяха обособени с преградни стени от телена мрежа, с повдигащи се врати, също от телена мрежа. С това се целяло да не се изместват други части в строителството, така че приетият проект за вентилация да не се променя. Начинът на преграждане на гаражните клетки е описан подробно, където изрично е подчертано, че гаражните клетки са отделени с телена мрежа и с повдигащи се врати, също от телена мрежа, за което е положен подписът на свидетеля. Това е, което правил последно. Проектът, който подписал, е с леки телени стени – преградни. Така пише и в архитектурната записка, която съществува в общината. Свидетелят няма обяснение как в проекта са се появили газобетонни стени. Погледнато върху печата за одобрение от 03.07.2009г. от общината, не може по едно и също време да има два проекта - един с преградни стени от мрежа, и един с газобетон. Това го навежда на мисълта, че е въздействано върху проекта с мрежа, но не се знае кога са били нанесени допълнително корекциите. Ако трябва да се процедира такъв проект с плътни стени, е нужно да се включат и специалисти по ОВ, както и специалисти по „Електро“. Всичко това е трябвало да се съгласува и да има положени подписи. На чертежа, с който свидетелят е запознат, няма негов подпис. Това означава, че чертежът е манипулиран. Ако бил изготвил този проект, щял да смени архитектурната записка, но няма такава. Ако се изградят такива

стени, трябва да се промени вентилационната уредба, във всеки гараж трябва да има вентилационна система за отвеждане на газовете; всеки гараж трябва да има осветление, предполага и контакт, както и да се изведат допълнително електромери за отчитане на консумираната електроенергия. Това не е направено, както свидетелят разбрал от пълномощника на жалбоподателите. Нито един път строителят на въпросната кооперация не го е викал за авторски надзор. Свидетелят не знае какво е направено вътре в сградата.

Така установените обстоятелства налагат безпротиворечив извод, че към забележката, вписана в РС, не съществува одобрен проект, с изискуемото от закона съдържание, за изменение на първоначалния инвестиционен проект по реда на чл.154, ал.5 ЗУТ, в приложимата му в случая редакция от ДВ бр.65/2003г. Същата гласи, че след издаване на РС изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 5, 6, 7 и 8 се допускат по искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица по чл. 149, ал. 2, въз основа на одобрен инвестиционен проект към издаденото разрешение за строеж. Тези изменения се отразяват със забележка в издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им. В случая извършените изменения са от вида, посочен в чл.154, ал.2, т.7 ЗУТ - те променят вида и местоположението на общи инсталации и уредби в сгради и съоръжения. На първо място, не е налице проект на измененията, съдържащ необходимите части. На второ място, не се установява, нито се твърди да е представено нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица, каквито в случая се явяват всички собственици в ЕС. Съгласно чл.149, ал.2, т.3 ЗУТ в приложимата му редакция от ДВ бр.17/2009г., заинтересувани лица са собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в ЕС в случаите по чл. 185, ал. 1 и 2 ЗУТ. Настоящият е такъв, тъй като безпротиворечиво се установи, че е извършено съществено изменение, както и завземане на общи части.

Следователно, вписването на процесната забележка е било изцяло лишено от основание и поради това, тя се явява нищожна. Предвид изложеното и като прецени изцяло законосъобразността на оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че забележката е вписана от компетентен орган – лице, надлежно овластено с представените заповеди № РД-09-09-24/02.09.2003г., № РД-09-09-28/10.10.2003г., № РД-09-50-554/28.05.2005г. и № РД-09-09-47/29.05.2008г. на главния архитект на С.. Забележката е в изискуемата писмена форма. При вписването ѝ обаче са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, в резултат на които тя не е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона, в степен, в която се явява нищожна.

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

РЕШИ :

ОБЯВЯВА НИЩОЖНОСТТА на забележка, вписана на 03.07.2009г. на основание чл.154, ал.5 от Закона за устройство на територията в разрешение за строеж № 416/12.10.2006г. на главния архитект на район «В.» на Столична община.

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Съдия: