

# РЕШЕНИЕ

№ 515

гр. София, 28.01.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,**  
в публично заседание на 25.11.2019 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Боряна Петкова**

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **6364** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на В. Ф. И. – М., Е. Н. М., Д. П. С. и А. П. С., всички от [населено място], срещу РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ (РС) №12/26.02.2019г., издадено от главния архитект на район „С.“, Столична община за строеж: „Реновиране на ап. №6 на 3<sup>-т</sup> етаж, преустройство и промяна на предназначението на таван №1 към него за обединяването им в апартамент – мезонет №6“, намиращи се в жилищна сграда – [жилищен адрес][жк], съгласно инвестиционни проекти, одобрени на 22.02.2019г. от главния архитект на район „С.“.

Жалбоподателите претендират за недействителност на оспорваното РС №12/26.02.2019г., като постановено при допуснати съществени нарушения на административнопроцесуалните правила и в противоречие с разпоредбите на материалния закон – чл.38, ал.3 и ал.7, чл.142, ал.2 и ал.6 и чл.185, ал.3 ЗУТ. Поддържат, че РС е издадено за „реновиране“ - дейност, каквато не съществува по смисъла на ЗУТ - §5 от Допълнителните разпоредби. Предвид на това твърдят, че процесното РС е издадено на несъществуващо правно основание и следователно е незаконосъобразно. Сочат, че с промяната на предназначението на таванското помещение и приобщаването му към жилищния имот на заинтересованите страни, ще се увеличат площта и обема на този имот, а оттам и процентното съотношение на притежаваните от тях общи части в общите части на сградата. Считат, че такъв вид

преустройство законът обвързва със съгласието на всички собственици в ЕС, дадено в нотариално заверена форма. Излагат доводи, че с увеличаването на височината на подпокривното пространство чрез повдигане на покривната конструкция и изменение на покривната линия, тази част от покрива престава да бъде обща част на ЕС и се трансформира в изключителна собственост на заинтересованите страни за което също е било необходимо изричното съгласие на етажните собственици. Претендират, че Протоколът от проведено Общо събрание на ЕС на 09.10.2018г. от една страна не може да замести изричното писмено съгласие на собствениците и от друга твърдят, че процесното РС е издадено в противоречие с т.3 от този Протокол. Считат, че в нарушение на чл.142, ал.2 и ал.5 във вр. с чл.169, ал.1 и ал.3 и чл.38, ал.7 ЗУТ, към одобрения проект за преустройство няма мотивирано становище, което да доказва, че не се увеличават натоварванията, не се засягат конструктивни елементи и не се нарушават носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на конструкцията на сградата. Молят съда да отмени РС №12/26.02.2019г. Жалбоподателката М., която се представлява лично в съдебно заседание, претендира да ѝ бъдат възстановени сторените разноски по водене на делото. Останалите жалбоподатели не претендират за разноски.

Ответникът – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ на район „С.“, Столична община (СО), оспорва жалбата. В писмен отговор с вх. №35504/22.11.2019г. и чрез процесуалния си представител юрк. Дъбов, поддържа, че оспорваното РС е законосъобразен административен акт и не са налице сочените основания за неговата отмяна. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованите страни – М. М. И. и Ц. В. П., оспорват жалбата. В писмено становище от 28.10.2019г. и чрез процесуалния си представител адв. Н. поддържат, че оспорваният акт е законосъобразен и не са налице основания за отмяната му. Не претендират за разноски.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

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

Жалбоподателите Д. С. и А. С. са съсобственици при равни квоти на апартамент №ВВ2, намиращ се на трети етаж в бл.33 на[жк], заедно със зимнично помещение №б и таванско помещение №2, заедно с 16.54% ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавна земя с площ 194 кв.м. За установяване на това обстоятелство по делото са приети НА за собственост върху жилищна сграда, построена върху парцел отчужден за групово жилищно строителство, продадена от строителна организация №146/29.12.1967г., том ХХХІІ, нот. дело №6086/1967г. и Удостоверение за наследници №627/09.10.1989г.

С НА за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания

с вх. рег. №71512/27.10.2017г. като Акт №165, том CLXII, дело №51445 заинтересованите страни М. И. и Ц. П. се легитимират като собственици на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.704.537.7 от Кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР) на [населено място] – апартамент №6 в [жилищен адрес][жк], заедно със зимнично помещение №4 и таванско помещение №1 и заедно със 17.04% идеални части от общите части на сградата и толкова ид. части от правото на строеж върху държавна земя.

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

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Заключение на вещото лице инж. Р. М., не е оспорено от страните и съдът ги кредитира като обективно и компетентно и въз основа на него приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) С решенията, предвидени в одобрения инвестиционен проект и издаденото въз основа на него РС се засягат общи части в ограничени участъци от: а) плочата на междуетажната конструкция между последен жилищен и тавански етажи в зоната на предвиден отвор за вътрешно стълбище между ап.6 и таван №1; б) покривната конструкция непосредствено над таванското помещение чрез предвидената промяна в наклона на скатните повърхнини и обезпечаване на прозоречно осветление в преустройваното таванско помещение.; 2) С инвестиционния проект не се предвижда отнемане и/или промяна на предназначението на общи помещения и площи или на части от такива.; 3) Отделянето на таванското помещение от общия коридор на таванския етаж е предвидено да се осъществи чрез изпълнение на нов зид в очертанията на съществуващата врата.; 4) От представените с инвестиционния проект изчисления по част конструкции се установява, че с предвиденото преустройство не се увеличават натоварванията и не се влошава носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на конструкцията на сградата.; 5) Предвидената промяна в покривната конструкция е частична и с нея не се променят устройствените предвиждания за силуетни очертания на сградата, височините на застрояване, включително кота корниз и кота било, както и другите параметри на действащия подробен устройствен план.

Според обясненията на вещото лице, дадени в съдебно заседание с инвестиционния проект не се засяга цялата покривна конструкция на сградата, а само тази, над ап.6 - двете покривни повърхнини от юг и от изток, като е предвидено повдигането да стане с надзид около 1.2 м. в зоната на таванското помещение.

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата на В. Ф. И. - М. и Е. Н. М. е ПРОЦЕСУАЛНО НЕДОПУСТИМА за разглеждане в настоящото производство, като подадена извън преклузивния срок за оспорване на административните актове по ЗУТ, установен в чл.215, ал.4.

С приетите и неоспорени по делото писмени доказателства – Разписан лист за обявяване (л.220), се установява, че процесното РС №12/26.02.2019г. е било съобщено

лично на В. М. на 12.04.2019г., в качеството ѝ на собственик на недвижим имот в ЕС на [жилищен адрес][жк]. Този факт е удостоверен с подпис на жалбоподателката М. и не е оспорен от нея, нито е поискано събиране на доказателства с които този факт да бъде оборен. Следователно за нея и съпругът ѝ Е. М., в качеството им на етажни собственици на ап. №4, срокът за оспорване на индивидуалния административен акт – РС, е започнал да тече от деня следващ датата на уведомяването – 12.04.2019г., и е изтекъл на 30 април 2019г. – вторник, присъствен ден. Жалбата е постъпила при ответника едва на 31 май 2019г. и е регистрирана с вх. №РСЛ18-ГР94-4842-10, като не се твърди и не са ангажирани доказателства да е била подадена по пощата или по друг, предвиден в закона начин в преклузивния 14-дневен срок. Фактът, че на жалбоподателите В. и Е. Маркови впоследствие са били изпратени повторно известия с обратна разписка, получени съответно на 18.05.2019г. и на 21.05.2019г. (л.215, л.219) не променя извода за недопустимост на жалбата, тъй като след първоначалното лично уведомяване срокът за оспорване на административния акт е започнал да тече и към 30 април вече е изтекъл и след тази дата РС е влязло в сила по отношение на жалбоподателите Маркови и оспорването му е процесуално недопустимо.

Жалбата на Д. П. С. и на А. П. С. е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно чл.215 ЗУТ. Подадена е в преклузивния срок за оспорване, от заинтересовани лица по смисъла на чл.149, ал.2, т.3 във вр. с ал.1 ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателите оплаквания и извърши проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

РС №12/26.02.2019г. е издадено от компетентен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.148, ал.1 ЗУТ във вр. с §1, ал.4 от Допълнителните разпоредби. За установяване компетентността на органа – издател на административния акт, по делото е приета и не е оспорена Заповед №РА50-395/14.06.2017г. с която главният архитект на СО е делегирал свои правомощия по ЗУТ на главните архитекти на райони, включително тези за издаване на РС за строежи от четвърта до шеста категория (т.7.15). В случая не е спорен фактът, че процесният строеж попада в пета категория по смисъла на определението, дадено в чл.137, т.5, б. „а“ и б. „г“ ЗУТ и компетентен да издаде РС е главният архитект на район „С.“.

При издаване на административния акт не са допуснати нарушения на административнопроцесуалните правила, които да бъдат определени като съществени и да мотивират неговата отмяна. Процесното РС е издадено въз основа на одобрен инвестиционен проект, изработен в обхват и със съдържание в съответствие с изискванията, установени в Наредба №4/21.05.2001г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти (Наредба №4/2001г.) и след като е извършена преценка за съответствието с основните изисквания към строежите, съгласно чл.142, ал.2 ЗУТ. В съответствие с чл.142, ал.6 ЗУТ инвестиционният проект е бил приет от РЕСУТ с Решение по т.3 по Протокол №2/15.02.2019г.

Настоящият решаващ състав споделя разбирането, че нарушението на административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Съдът намира обаче, че оспорваното РС е постановено в противоречие с материалноправните норми.

Съгласно чл.38, ал.5 ЗУТ самостоятелни обекти за нежилищни нужди, изградени в заварена сграда, могат да се преустройват и да променят предназначението си по общия ред, без да се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост, при условие че се спазват изискванията на [чл.185, ал.1, т.2 – т.4](#) и не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване. Ако не са налице тези условия, се спазват изискванията на [чл.185, ал.2 и ал.3 ЗУТ](#). Към проектите за преустройства по ал.3 – ал.5 задължително се представя мотивирано становище на инженер-конструктор с пълна проектантска правоспособност, доказващо, че не се увеличават натоварванията, не се засягат конструктивни елементи и не се намаляват носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на конструкцията на сградата, а когато се налагат изменения в конструкцията или се увеличават натоварванията, се представя и конструктивна част към проекта (чл.38, ал.7 ЗУТ). В чл.185 при изрично и изчерпателно изброяване са посочени условията, при които не се изисква съгласието на останалите собственици в ЕС при преустройства на собствени обекти, помещения или части от тях. Такива според т.2 – т.4 на чл.185, ал.1 са случаите при които: а) не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им.; б) не се изменят съществено общите части на сградата и в) се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос. Извън случаите, изрично и изчерпателно посочени в ал.1 на чл.185 ЗУТ се изисква решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта, а когато се завземат общи части - съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите.

В настоящия случай е безспорно установено, включително и с неоспорената СТЕ, че с проектираното преустройство не се отнемат общи помещения и площи или части от такива и не се променя предназначението им. Безспорно предмет на РС не е и свързване на вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос. Не така стои въпросът обаче с изменението на общи части на сградата.

Законът не дава определение за това кое изменение на общите части в сграда – ЕС, е съществено. Нормата на чл.185, ал.1, т.3 е бланкетна и дали измененията са съществени се преценява във всеки конкретен случай, като това не означава, че административният орган решава въпроса по целесъобразност. Предвидените в процесния случай изменения на общи части каквито са външните стени, плочите и покривът (чл.38, ал.1 от Закона за собствеността) са съществени, доколкото се предвижда промяна на южната и на източната фасади чрез изпълнение на надзид около 1.2 м. в частта на таванското помещение на заинтересованите страни, промяна на конструкцията и наклона на покрива, изпълнение на отвор в плочата на междуетажната конструкция между последния жилищен и таванския етажи. В този смисъл е и заключението на вещото лице, където в т.2 посл. абзац предвидените изменения са квалифицирани като съществени, но допустими. Според обясненията на вещото лице, дадени в съдебно заседание, с инвестиционния проект се засягат два конструктивни елемента, а не само покривната конструкция. Настоящият решаващ състав приема, че конструктивните изменения на общи части винаги представляват

съществено изменение на тези части и съответно за това е необходимо решение на Общото събрание на ЕС и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта, каквито са жалбоподателите Д. и А. С..

В случая по същество липсва както решение на ОС на ЕС, така и изрично писмено съгласие на непосредствените съседи. Няма спор, че съгласието може да бъде дадено едновременно от ОС и от етажните собственици – непосредствени съседи и да бъде обективизирано в едно решение. В случая обаче такова съгласие липсва по отношение на изменението предвидено с проекта в частта на южната и източната фасадни стени и промяната в конструкцията и наклона на покривната конструкция. Видно от решението на ОС на ЕС заинтересованите страни М. и Ц. П. са получили „положителни потвърждения“ (каквото и да означава това) за намеренията си: „Да преустроят, топлоизолират, свържат собственото си таванско помещение №1 с апартамент №6 и да поставят капандури“ (т.3). И докато тези положителни потвърждения могат да се възприемат като съгласие за промяна в общата част - плоча на междуетажната конструкция, чрез изпълнение на отвор в нея, то очевидно липсва съгласие за промяна в конструкцията и в наклона на покрива в частта над таванското помещение на заинтересованите страни П., доколкото поставянето на капандури не засяга конструкцията на покрива и не изисква повдигане чрез изпълнение на надзид по фасадните стени. Както решението на ОС, така и съгласието на собствениците – непосредствени съседи, трябва да бъдат конкретни за точно определени изменения в общите части, така щото да е безусловно ясно изразена волята за извършване на тези промени, които засягат съществено общите части.

За пълнота на мотивите съдът отбелязва, че са неоснователни твърденията в жалбата, че предвиденото с инвестиционния проект преустройство изисква съгласието на етажните собственици в сградата, дадено в нотариално заверена форма. Противно на твърденията на жалбоподателите с проектираното преустройство не се завземат общи части и не се предвижда промяна на процентното съотношение в общите части на сградата, предвид изричната норма на чл.40, ал.1 ЗС, според която дяловете на отделните собственици в общите части са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, *изчислени при учредяването на етажната собственост* и по-късни изменения в отделните помещения не се отразяват върху размера на дяловете. Несъстоятелно и противно на закона е и твърдението, че чрез повдигане на покривната конструкция и изменение на покривната линия, тази част от покрива престава да бъде обща част на ЕС и се трансформира в изключителна собственост на заинтересованите страни.

По изложените доводи, съдът приема, че РС №12/26.02.2019г. е незаконосъобразен административен акт и като такъв следва да бъде отменено.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25<sup>-ТИ</sup> състав,

## РЕШИ

**ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ** жалбата на В. Ф. И. – М. и Е. Н. М., срещу РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ №12/26.02.2019г., издадено от главния архитект на район „С.“, Столична община. Прекратява производството по адм. дело №6364/2019г. в тази част.

В прекратителната му част съдебният акт има характер на Определение и подлежи на оспорване с частна жалба пред Върховния административен съд на РБългария в 7-дневен срок от уведомяването.

**ОТМЕНЯ** РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ №12/26.02.2019г. на главния архитект на район „С.“, Столична община по жалбата на Д. П. С. и А. П. С. и двамата от [населено място].

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд на РБългария в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

**СЪДИЯ**  
Боряна Петкова