

РЕШЕНИЕ

№ 1043

гр. София, 16.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 22.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **9835** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.215, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на А. Н. С. и З. Н. С. против Забележка, вписана на 03.07.2009г. 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) за “Жилищна сграда с подземни гаражи”, находяща се в [населено място], [улица].

С оспорения административен акт е одобрено съществено отклонение в хода на строителството от одобрения инвестиционен проект, изразяващо се в “Промяна на предназначението на апартамент в амбулатория за рехабилитация, находящ се на партерния етаж на жилищна сграда и преустройство на подземни паркоместа в гаражи”.

Жалбата е само в частта на одобреното преустройство на подземни паркоместа в гаражи.

Жалбата се разглежда повторно в изпълнение на Решение №9281 от 20.10.2022г. на Върховния административен съд по адм.д.№3537/2022г., с което е отменено Решение №7796 от 21.12.2021г. по адм.д. №3595/2021г. на Административен съд София-град.

Жалбоподателите А. Н. С. и З. Н. С. оспорват забележката като нищожен административен акт, като твърдят, че проектът е преправен в частта му относно преградните стени между гаражните клетки, които първоначално са предвидени от телена мрежа, а след поправката са изпълнени от газобетон. Твърдят, че проектната

документация, въз основа на която е вписана забележката, е непълна, тъй като липсва одобрен проект по части Ел, ВиК, ОВК. Според жалбоподателите изградените стени от газобетон прекъсват въздуховодите на вентилационната инсталация и пречат да се изгради смукателната инсталация в подземния етаж, което противоречи на изискванията за противопожарна безопасност. Освен това се завземат общи части от сутерена на подземния етаж, като се увеличава площта на гаражните клетки. В съдебното заседание жалбата се поддържа от адвокат А. И..

Ответникът – главният архитикет на район „В.“ на Столична община, чрез процесуалния си представител Р. А.-М., признава жалбата за основателна. Сочи, че в оригиналния проект, съхраняван в общинската администрация, са нанесени явни поправки, които не са датирани и не е посочено от кого са направени. При това положение счита, че вентилацията и всички остнали инсталации в подземния етаж следва да бъдат изпълнени така, както са предвидени в първоначално одобрения инвестиционен проект, без да се взема предвид вписаната забележка.

Заинтересованите страни „ЛИДО-ГРУП“ ЕООД и А. П. М., представлявани от адв. И. Ш.; А. Ц. М., представлявана от адв. С. И.; Е. Скопелитис, представлявана от служебния защитник адв. Н. Н., оспорват жалбата като недопустима и неоснователна. Твърдят, че по жалба със същия предмет от същите жалбоподатели е постановен мълчалив отказ на началника на РДНСК-Югозападен район за издаване на заповед за отмяна на вписаната забележка, който е влязъл в сила. Позовават се на Определение №8785 от 19.12.2007г. на Административен съд София-град по адм.д.№7348/2017г. Навеждат аргумент, че към момента на вписване на забележката не е съществувало законово изискване за представяне на проект по части Ел, ВиК и ОВ. Считат, че не са налице пороци, които да обосновават нищожност на акта. Претендират разноски.

Заинтересованите страни „ВОЛТУРА“ ООД, К. Д. К., П. П. Т., Г. К. Г. и „СНС-К.-СЪРВИСИС ЕООД“ не изразяват становище по жалбата.

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

Жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Установени факти:

Всички относими към предмета на делото факти се установяват от административната преписка, писмените и гласните доказателства, както и от заключенията на съдебно-техническите експертизи, приети при предходното разглеждане на жалбата и в настоящото производство.

Жалбоподателите представят следните документи: 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., скица на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1940.722.4 и скица на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1940.722.1.18 от същата дата, с които се легитимират като собственици на апартамент №4, находящ се на 2 етаж (първи надпартерен етаж) и гаражна клетка №8-9 (за два автомобила) и принадлежащите им се идеални части от общите части на сградата, построена в урегулиран поземлен имот (УПИ) X-170а, 170б, кв.31 по плана на [населено място], с адрес [улица], кв. Б..

Заинтересованите страни са собственици на самостоятелни обекти в същата сграда, посочени в списък от и.ф. управител на Етажната собственост Г. К. Г., и съгласно представените документи за собственост.

За построяването на сградата е било издадено разрешение за строеж № 416/12.10.2006г. от главния архитект на район „В.“ на СО.

В процеса на строителството е изготвен и одобрен проект „Промяна на предназначението на апартамент в амбулатория за рехабилитация, находящ се на партерен етаж на жилищна сграда“, както и „Преустройство на подземни паркоместа в гаражи“, изготвен от проектант арх.Д. С.. Към графичната част на проекта част „Архитектурна“ за преустройство на паркоместата е приложена обяснителна записка на проектанта - арх. Д. С.. В нея е посочено, че се предвижда обособяването на паркоместа в гаражи да стане 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. Посочена е точната квадратура на гаражните клетки.

Промяната в строителството е заявена от заинтересованата страна П. Д., като към заявлението е приложен Комплексен доклад за оценка на съответствието на проектна документация със съществените изисквания към строежите за преработка по време на строителство във връзка с чл. 154, ал. 1 от ЗУТ изготвен от строителния надзор „Светлозара Драганова - СД“ ЕООД, с който двата проекта са обединени в един обект: „Промяна на предназначението на апартамент в амбулатория за рехабилитация, находящ се на партерен етаж на жилищна сграда и преустройство на подземни паркоместа в гаражи“. В доклада по част „Архитектура“ се дава описание на бъдещото разпределение на амбулаторията за рехабилитация на партера к.0,00, , а относно гаражите се посочва: „Сутерен К -3,40м: Подземните паркоместа ще се отделят като гаражни клетки посредством преградна стена от телена мрежа и леки повдигащи се гаражни врати; Броя на местата за паркиране ще се намали от 18 бр. на 17 бр.“

По делото не са представени одобрени проекти и становища по части Конструкции, ОВИ, Ел и ВиК относно преустройството на гаражите. Представени са становища само относно промяна на предназначението на апартамент в амбулатория за рехабилитация – по част Конструктивна от инж.К. Т., по част Ел – от инж.Л., по част ВиК – от инж. Л. З., по част ОВ – от инж. И. З. (в кориците на адм.д.№3595/21)

За обединените в един обект проекти за две различни промени в хода на строителството е вписана обща забележката по реда на чл.154,ал.5 от ЗУТ на 03.07.2009г. в РС - предмет на настоящото производство.

На 04.05.2010г. е издадено Разрешение за ползване на строежа № СТ 05-529 от зам.-началник на ДНСК, където е вписано, че строежът е изпълнен в съответствие с издадените строителни книжа.

На 01.02.2018г. инспектор в „Държавен противопожарен контрол и превантивна дейност“ е издал разпореждане № 06-05-03/2018г., в което е установено, че в подземния гаражен етаж на кота -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. 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.

Със следващо разпореждане № 06-05-41/29.11.2018г. 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.

По делото е представено копие от одобрения проект част, „Архитектура“, въз основа на който е вписана забележката. Копието е със заверка „Вярно с оригинала“ от район „В.“ на СО (лист 25). На чертежа стои само подпис на проектанта - арх.Д. С.. В легендата по копието на проекта е посочено, че преградните стени на гаражните клетки са от газобетон.

Ответникът представи в съдебното заседание на 22.01.2024г. съхранявания в район „В.“ Инвестиционен проект по част „Архитектурна“ за строеж: Обособяване на гаражи в сутерена на жилищна сграда, С.,[жк], кв.31, УПИ X 170А, 170Б“, от от м.03.2009г., който е представен в копие по делото (лист 25). Съдът лично констатира, че на легендата към проект, съхраняван в районната общинска администрация, на обяснението «преградна стена от газобетон» думата «газобетон» е залепена върху думите «телена мрежа», които ясно се различават с просто око при поставяне на хартията срещу светлина. На всяка една от забележките в чертежа думите «телена мрежа» са заличени и върху тях е поставена прозрачна лепенка, на която е записана думата «газобетон». Върху копието на проекта, представено по настоящото дело (лист 25), поправката не се забелязва с просто око. Лепенката обаче ясно личи върху представеното копие в кориците на адм.д.№3595/21 (лист 129) – поправката е толкова явна, че неизисква специални знания. Същите констатации са направени и от вещото лице арх.Е. Т. и са отразени в заключението към приетата съдебно-техническa експертиза в настоящото производство.

При първото разглеждане на делото е прието и заключение на съдебно-графологична експертиза, което се поддържа от вещото лице и в настоящото производство. Вещото лице дава заключение, 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..

Арх.Д. С. е бил изслушан като свидетел при първото разглеждане на делото в съдебното заседание на 30.06.2021г. Той бе изслушан повторно и от настоящия съд в съдебното заседание на 08.12.2023г., като потвърждава дадените вече обяснения. Арх.Д. С. е бил поканен през 2005г. от Бюро „Д.“ да проектира тази сграда в качеството се на архитект с проектантска правоспособност. През 2006г. създаде 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. През октомври 2017г. го посетили заинтересованите страни П. Т. и А. М., които му представили чертеж на подземния етаж с нанесени плътни стени от газобетон и поставен печат от общината, че е одобрен. Свидетелят няма обяснение как е възможно да съществуват едновременно два одобрени проекта. Заинтересованите страни са изискали от арх.Д. да изготви такъв чертеж в три екземпляра, да ги подпише и да си постави неговия печат. Това той направил, защото счита че тези действия нямат никаква стойност, тъй като сградата е вече въведена в експлоатация.

Вещите лица И. Х. и арх.Е. Т. дават заключение, че проектът с нанесени плътни стени от газобетон е в противоречие с обяснителната записка от арх.Д. С. и с комплексния доклад на лицето, упражняващо строителен надзор. Арх.Т. приема, че при оформянето на гаражните клетки с прегради от телени мрежи проект по част ОВ може и да не се изготвя, тъй като не се препятства осъществяването на одобрения проект към разрешението за строеж и той остава приложим.

По делото не са представени декларации или друг документ, удостоверяващ нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица, каквито в случая се явяват всички собственици в ЕС – няма дори направено твърдение, че такова съгласие е било налично към моменат на преработката.

След оглед на място вещото лице арх.Е. Т. дава заключение, че вентилационната система в подземния етаж не е напълно изградена и с изпълнените стени от газобетон се възпрепятства или затруднява работата ѝ.

Правни изводи:

По допустимостта на жалбата

Жалбоподателите са собственици на имот, непосредствено засегнат от преработката в хода на строителството и за тях е налице правен интерес от оспорването на вписаната заележка.

Наведените аргументи от заинтересованите страни за недопустимостта на жалбата поради наличие на влязъл в сила мълчалив отказ на началника на РДНСК-Югозападен район, който стабилизира валидността и законосъобразността на оспорената забележка, са неоснователни. С Определение №8785 от 19.12.2007г. на Административен съд София-град по адм.д.№7348/2017г. жалбата на А. Н. С. и З. Н. С. е изпратена по компетентност на началника на РДНСК-Югозападен район. Не е спорно обстоятелството, че той не се произнесъл в срок. Мълчаливият отказ е уреден в чл. 58, ал. 1 АПК. Той има сложна правна природа, съчетавайки едновременно фигурите на фикцията и необоримата презумпция. Чрез фикцията произнасянето в законово установения срок се приравнява на волеизявление, а чрез необоримата презумпция законодателят определя, че съдържанието на това волеизявление е отрицателно. Необоримата презумпция е само по отношение на крайния резултат от административното производство, но законодателят не въвежда

презумпция за законосъобразност на отказа, още по-малко нищожността на оспорения акт може да бъде санирана чрез непроизнасяне на органа.

Като съобрази горното и взе предвид разпоредбата на чл.149, ал.5 от АПК, съгласно която административните актове могат да се оспорят с искане за обявяване на нищожността им без ограничение във времето, съдът приема жалбата за процесуално допустима.

По основателността на жалбата

Съдът, в изпълнение на правомощията си по чл.168, ал.1 АПК, извършва пълна проверка за действителност на оспорения акт по всички основания по чл.146 от АПК, като не е ограничен от посочените от жалбоподателя основания.

Нищожен е само този акт, който е засегнат от толкова съществен порок, че актът изначално, от момента на издаването му, не поражда правните последици, към които е насочен и за да не създава правна привидност, съдът следва да го отстрани от правния мир чрез прогласяване на неговата нищожност. В този смисъл е Тълкувателно решение № 3/16.04.2013г. по т.д. № 1/2012г. на ВАС на РБ. Съобразно това, всяко едно от основанията за отмяна на административния акт по чл.146 може да бъде порок, обуславящ неговата нищожност, което налага всяко основание да бъде разгледано в този контекст.

Измененията в хода на строителството са одобрени от компетентния орган по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ. Съгласно приложимата редакция на разпоредбата от ДВ бр.65/2003г., тези изменения се отразяват със забележка в издаденото разрешение за строеж. Следователно не са налице основания по чл.146, т.1 и т.2 от АПК за обявяване на нищожност на оспорения акт поради неспазване на формата.

Забележката обаче е отразена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби на закона. Производството по одобрение на изменението в хода на строителството е оразувано по искане на възложителя на строежа, но не се установява, нито се твърди да е представено нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица, каквито се явяват всички носители на вещни права към този момент, сред които са и жалбоподателите. Административният орган не е изискал представяне на тяхното съгласие, не ги е уведомил за образуваното административно производство по чл.154, ал.4 от ЗУТ и по този начин напълно ги е лишил от участие в производството. Нарушена е не само общата разпоредба на чл.26 от АПК, но и специалната разпоредба на чл.154, ал.5 от ЗУТ, която не само изисква съгласие на всички заинтересувани лица, но налага и императивно изискване за формата му, а именно писмена форма с нотариална заверка. 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 одобреното изменение засяга съществено инсталациите на сградата, които са обща част. Само това нарушение е достатъчно да обоснове нищожност на административния акт, тъй като той не може валидно да произведе действие

за жалбоподателите още от момента на постановяването му.

Установи се също, че проектът съдържа само част „Архитектурна“, състояща се от две части - текстова и графичната, които обаче не кореспондират. Графичната част е компрометирана с корекция, направена неизвестно от кого и кога. Чертежът е подписан само от архитекта, липсват подписи от проектантите по останалите части. При това положение не може с категоричност да се установи каква промяна в подземния етаж е одобрена.

Ако се приеме, че е одобрена промяна с преградни стени от газобетон, както твърдят част от заинтересованите лица по делото, то от всички документи, приложени по делото, становища и заключения на вещи лица, стените от газобетон възпрепятстват цялостното изграждане на вентилационната инсталация и правилното ѝ функциониране. Това е съществено отклонение от одобрения инвестиционен проект през 2006г. към разрешението за строеж по смисъла на чл.154, ал.2, т.6 и т.7 от ЗУТ. Следователно такова изменение е предполагало изработване на нов проект по част ОВ, а такъв няма. По изложените по-горе аргументи вписването на забележка за одобряване на промяна чрез обособяване на гаражните клетки със стени от газобетон се явява нищожен административен акт, тъй като е без съгласието на засегнатите собственици и при непълна проектна документация.

Ако се приеме, че е одобрено изменение чрез изграждане на прегради от телени мрежи, както е записано в обяснителната записка и комплексния доклад, по отношение на инсталацията това не е съществено отклонение от одобрения инвестиционен проект към разрешението за строеж по аргумент от чл.154, ал.2, т.6 и т.7 от ЗУТ, тъй като не се засягат предвидените инсталации и проектът в частта му по ОВ е приложим, както сочи и арх.Т. в експертизата. Трансформирането на паркоместата в гаражни представлява обособяването на самостоятелни обекти в сградата и променя вещноправния режим. Но веднага следва да се отбележи, че индивидуалното вещно право върху гаражните клетки възниква за собствениците въз основа на прехвърлителни сделки, а не по силата на архитектурния проект – така както жалбоподателите са придобили гаражни клетки №№7 и 8 с обща площ 36,39 по силата на прехвърлителната сделка с нотариален акт № 26705/23.06.2010г. преди вписване на забележката, която площ съответства напълно на посочените площи в обяснителната записка на арх.Д. С.. При отделянето на гаражните клетки с телена мрежа не се установи завземане на общи части – следователно и в този смисъл отклонението от първоначално одобрения проект не е съществено. В тази хипотеза вписването на процесната забележка също е било изцяло лишено от основание и поради това тя се явява нищожна.

Горното обосновава извод за нищожност на оспорения административен акт на основание чл.146, т.3 и т.4 от АПК.

Разноски:

Предвид изхода на правния спор право на разноски възниква за жалбоподателите на основание чл.143, ал.1 от АПК, а претенцията на заинтересованите страни и на ответника за присъждане на разноски са неоснователни.

Жалбоподателите обаче не са заявили претенция за присъждане на разноси, поради което съдът не дължи произнасяне по разноските, тъй като съобразно утвърдената съдебна практика съдът се произнася само с положителен диспозитив, когато присъжда разноси в полза на успешната страна в делото, но не и когато отхвърля искането на насрещните страни.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София - град, Второ отделение, 38^{-и} състав,

РЕШИ:

ОБЯВЯВА НИЦОЖНОСТ на забележката, 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 обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: