

РЕШЕНИЕ

№ 5570

гр. София, 05.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 23.09.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **5167** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по жалба на К. Б. А. от [населено място], срещу виза за проектиране № САГ20-ГР00-1438 от 16.09.2020г. на гл. архитект на СО за вътрешно преустройство и промяна на предназначението на работилница в апартамент (партерно жилище), представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.404.1.10 в съществуваща сграда в имот 404, представляващ УПИ XII-1, кв. 39а, м. „ГГЦ Зона В-17“.

Жалбоподателят посочва, че собственикът на работилницата няма необходимите идеални части, които да образуват площ за паркомясто, за да може да я преустрои в апартамент. Той притежава само 3,88% ид.части, които са само пътека до входа на помещението и чрез процесното преустройство цели да заграби идеални части от другите собственици и да получи паркомясто. Освен това работилницата няма достъп откъм двора, откъдето се иска да бъде входа на преустроения апартамент. Този вход е аварийен и извежда на неделим двор, който по този начин ще се присвои от собственика на апартамента. Сочат се процесуални нарушения, а именно: липса на съгласие на останалите собственици в етажната собственост, несъгласуване на визата с Института за паметниците на културата, тъй като кооперацията е паметник на културата. Излагат се съображения за бъдещи ремонти в апартамента, които ще загорят външния вид на кооперацията като премахване на витрината откъм [улица], изграждане на комин и др. В сз се посочва, че преустройството вече е извършено, като за незаконността му е издадено НП от 30.09.2020г. от зам. министър на културата. Поради това се претендира отмяна на оспорената виза. Подробни съображения излага

в писмена защита по съществото на спора. Претендира разноси по списък.

Ответникът - главния архитект на СО, редовно призован, в молба от 28.05.2021г. изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

Заинтересованата страна- [фирма], редовно призована, в становище от 23.09.2021г. оспорва жалбата. Счита, че визата отговаря на чл. 140, ал.2 и 3 от ЗУТ. Иска се от съда да отхвърли жалбата. Претендират се разноси. Прави се възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя. В допълнително становище се изразят бележки по съществото на спора, като се сочи, че НП от 30.09.2020г. от зам. министър на културата е отменено с решение от 20.09.2021г. по НАХД № 14037/2020г. на СРС, 9-ти състав, което не е влязло в сила.

Административният съд С. – град, II Отделение, 41 – ви състав, обсъди събраните по делото доказателства във връзка с доводите на страните и приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като съсобственик на апартамент с идентификатор 68134.512.404.1.5, находящ се в сградата на [улица], [населено място], ет.3, с площ от 74,12 кв.м., заедно с 13,24% ид.части от ПИ с идентификатор 68134.512.404 с площ от 540 кв.м., представляващ УПИ XII -1 от кв. 39А с трайно предназначение за средно застрояване по силата на нотариален акт № 130, том II, рег. № 11143, дело № 291 от 23.10.2019г. С нотариално заверено споразумение от 03.02.1993г. етажните собственици в сградата са разпределили границите на частите за реално ползване на предния двора на имота съобразно идеалните им части, като тези части се маркират и трасират и дават възможност за достъп на собствениците на помещения на партерния етаж. Към споразумението е приложена схема за определяне на паркоместа на л. 54 и 55.

Заинтересованата страна [фирма], се легитимира като собственик на работилница в северната част на сградата с идентификатор 68134.512.404.1.10 на партерния етаж на сградата на [улица], с площ от 38,41 кв.м., заедно с 3,388/100 ид. части от ПИ с идентификатор 68134.512.404 с площ от 540 кв.м., представляващ УПИ XII-1 от кв. 39А с трайно предназначение за средно застрояване по силата на нотариален акт № 49, том I, рег. № 1741, дело № 36 от 19.07.2018г. Границите на работилницата са: запад – [улица], север – калкан, изток – вътрешен двор, юг – работилница на К. М.. Имотът представлява дял I от съдебна делба по протокол от сз на 28.02.1995г. по гр.д. № 1079 от 1992г. на СРС, 46 с-в. Видно от обяснителна записка към архитектурния работен проект за делба, работилницата има самостоятелен вход от улицата, а задният вътрешен двор на сградата е неделим. Съгласно удостоверение от 14.09.2018г. на л. 107, сградата притежава статут на единична недвижима архитектурно-строителна и историческа недвижима културна ценност съгласно чл. 59, ал.4 от ЗКН без определена категория.

Производството по издаване на обжалваната виза е започнало по повод заявление от [фирма] за издаване на виза за проектиране с вх.№ САГ20-ГР00-1438 от 20.07.2020 г., придружено от комбинирана скица на л. 104 и нотариален акт за собственост. Съгласно обяснителната записка към заявлението, се предвижда смяна на предназначението на работилницата в апартамент, както и вътрешно преустройство без намеса в носещата конструкция и фасадата на сградата. Достъпът до апартамента ще се осъществява от [улица]от нивото на терена. В свободната дворна площ има

възможност за паркиране на минимум 11 автомобила. В сградата има общо 10 самостоятелни обекта – 6 апартамента и 4 работилници, които след преустройството ще станат 7 апартамента и 3 работилници. Обектът ще бъде четвърта категория.

Въз основа на проведената процедура и представените по делото доказателства е издадена оспорената в това производство виза за проектиране на Главния архитект на С. № САГ20-ГР00-1438 от 16.09.2020г., с която на основание чл. 140, ал.2 вр. ал. 3 от ЗУТ и §25, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО е одобрена виза за проектиране на вътрешно преустройство и промяна на предназначението на работилница в апартамент (партерно жилище), представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.404.1.10 в съществуваща сграда в имот 404, представляващ УПИ XII-1, кв. 39а, м. „ГГЦ Зона В-17“ съгласно ПУП, одобрен със заповед № РД-50-09-363 от 20.08.1993г. на главния архитект на СО. Имотът попада в зона Жг съгласно ЗУЗСО с макс. плътност 60%, К.. 3,5, мин. озеленяване 20%, макс. кота корниз 26м. Във визата са поставени ограничения да не се допуска промяна на фасадата, на кота корниз и кота било на сградата, както и да не се допуска намалени разстояния към съседни имоти или сгради, вкл. през улица. Посочена е необходимостта от съгласуване с МК по реда на ЗКН преди одобряване на инвестиционния проект, както и на самия проект. Заинтересованите лица – собственици на самостоятелни обекти в сградата, са уведомени по реда на §4 от ДР на ЗУТ чрез залепване на обявление на входа на сградата и на информационното табло на район „С.“ на 07.10.2020г., съгласно протоколи на л. 61 и 62. Жалбоподателят е подал заявление на 13.10.2020г. с молба да се запознае с преписката, по която е издадена визата. Жалбата срещу процесната виза е подадена на 20.10.2020г.

По делото е изслушана и приета СТЕ, от заключението по която става ясно, че визата отговаря на чл. 140, ал.2 от ЗУТ като съответства на действащия ПУП по обхват, линии на застрояване, допустими височини, плътност и интензивност на застрояване. Сградата е 4-етажна с 3 жилищни етажа с 6 апартамента и партер с четири работилници. Визата не променя ПУП, нито изменя външните параметри и градоустройството на съществуващата сграда. С нея се разрешава вътрешно преустройство, което не засяга други имоти в сградата. Промяната предназначението не е свързана с достъп на повече хора и увеличаване на шума. Строежът е четвърта категория съгласно чл. 137, ал.1, б. „в“ и „е“ от ЗУТ. Заемането на общи части от сградата зависи от инвестиционния проект. В него ще се определи и вътрешното разпределение на преустроения обект, който формално удовлетворява изискването за височина на жилищните помещения, достъп до водопровод и канализация. Относно ползването на предния двор пред сградата, в него не се посочва за какво ще се ползват реално обособените части от двора и не са посочени паркоместа. Отделните места за паркиране са със статут на принадлежност към съответните самостоятелни обекти в сградата, а не са свързани с идеалните части от двора. Същите се осигуряват с инвестиционния проект, като с оглед площта на предния двор и площта за паркиране на един автомобил, вещото лице приема, че дворът може да бъде разпределен на 11-12 бр. паркоместа, които са достатъчни за собствениците на самостоятелни обекти в сградата и след процесното преустройство. Относно входа на бъдещия апартамент, същият се предвижда да е откъм [улица], а не от вътрешния двор, като това се определя с инвестиционния проект. През вътрешния двор не се преминава и той не служи за аварийен изход от сградата. В свещото лице посочва, че преустройството не налага завземане на общи части. От огледа на място вещото лице е установило, че има

ВиК инсталация, както и преустройството не е извършено.

По делото ЗС е представила решение от 20.09.2021г. по НАХД № 14037/2020г. на СРС, 9-ти състав, което не е влязло в сила. От установените в него факти става ясно, че в процесната работилница е извършен текущ ремонт без смяна на предназначението ѝ.

При така изложената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима като подадена срещу акт, който подлежи на съдебен контрол, тъй като видно от текста на самата виза същата е издадена в хипотезата на чл. 140 ал. 3 във връзка с ал. 2 от ЗУТ. Жалбата е подадена от страна, имаща качеството на заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 2, т. 4 от ЗУТ, а именно лице, собственик на обект в сградата, в която се намира процесната работилница, чието предназначение есе променя. Жалбата е подадена в срока по чл. 149, ал.1 от АПК и е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна, по съображенията изложени по - долу.

Съобразно задължението на съда по чл. 168 ал. 1 от АПК настоящият състав, счита, че следва да провери законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК.

Оспорената виза е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия съгласно чл. 140, ал.7 от ЗУТ. Оспорената виза е издадена при спазване на установената от закона форма и административно – производствените правила, в съответствие с материалния закон.

Съгласно чл. 140, ал.3 от ЗУТ за строежите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 58, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6, както и за обекти - недвижими културни ценности, издаването на виза е задължително. За тези строежи визата за проектиране се съобщава на заинтересуваните лица по чл. 131 с изключение на случаите, когато са представени декларации за съгласието им с нотариална заверка на подписите или заинтересувани лица са само лицата, по чиято инициатива се издава визата. В случая се касае за сграда недвижима културна ценност, като поради липса на съгласие от другите етажни собственици, визата им е съобщена. Следователно съгласието не е предпоставка за издаване на визата, а само за нейното съобщаване.

Процесната виза не променя начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона. Визата е в съответствие с предвижданията на действащия ПУП за имота от 1993г. Същата представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36 от ЗУТ. Издадената на основание чл. 140, ал. 2 ЗУТ виза, каквато е оспорената, определя само параметрите на допустимото застрояване в конкретния поземлен имот и е предпоставка за издаване на инвестиционен проект и разрешение за строеж. С нея не се допуска строителство, различно от предвиденото в плана за застрояване. Напротив, същата е за вътрешно преустройство на самостоятелен обект в сградата без да се засягат общи части от нея или други самостоятелни обекти. Съгласно чл. 38, ал.5 от ЗУТ самостоятелни обекти за жилищни 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. Конкретните параметри на преустройството ще бъдат посочени в инвестиционния проект, но от обяснителната записка към заявлението за издаване на виза става ясно, че тези изисквания са спазени. 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. В случая, видно от заключението на вещото лице, в предният двор на сградата могат да се осигурят необходимите паркоместа дори при сменено предназначение на работилницата. Съгласно чл. 43, ал.3 от ЗУТ когато урегулираният поземлен имот е обща част към сграда – етажна собственост, необходимите места за паркиране могат да бъдат осигурени и в свободната дворна площ чрез разпределяне на ползването на част от дворното място от общото събрание на етажните собственици при спазване на нормативите за минималната задължително озеленена дворна площ. Броят на възможните паркоместа се определя от техническите изисквания за свободна площ за достъп до сградата, площ за маневриране и за паркиране, а не от идеалните части, които всеки собственик на самостоятелен обект притежава от дворното място. Правото на собственика на обект в сградата да го преустрои не може да бъде ограничавано от това, че другите етажни собственици не са съгласни той да разполага с паркомясто, при условие, че такава техническа възможност има.

Неоснователни са възраженията на жалбоподателя относно достъпа до преустроения апартамент през задния двор, несъгласуване на визата с Института за паметниците на културата и бъдещи ремонти и ВиК инсталации, които ще засегнат фасадата и общи части на сградата, защото същите касаят инвестиционния проект, а не визата за проектиране. Правата на жалбоподателя са защитени чрез правото му да оспори разрешението за строеж заедно със съгласуваните и одобрени инвестиционни проекти съгласно чл. 216 от ЗУТ. Визата за проектиране се съгласува по реда на чл. 84, ал.1 и 2 във връзка с чл. 83, ал.1, т.2 от ЗКН заедно с инвестиционния проект, а не преди издаването ѝ. Що се отнася до твърденията, че преустройството вече е извършено, същото не се подкрепя от установеното от вещото лице. Дори обаче това да е станало, то е неотносимо към законосъобразността на съответната виза. Същата представлява единствено извадка от действащия ПУП и за издаването ѝ е релевантно дали преустройството, за което се издава, е извършено. Тя няма за цел да го „узакони“, като в случай, че преустройството действително е извършено, жалбоподателят разполага с възможността да сезира компетентния орган за незаконно строителство, както и да оспори бъдещо издаване на разрешение за строеж, който вече е извършен.

С оглед изложеното съдът приема, че процесната виза е законосъобразно издадена, а жалбата срещу нея като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

По отношение на претенцията на ответника и заинтересованата страна за присъждане на разноски, същата следва да се уважи в размер на 200 лв. юрисконсултско възнаграждение за ответника, и 600лв. адвокатско възнаграждение за ЗС, платено в брой съгласно чл.3 от договор за правна защита на л.155.

Воден от горното и на основание чл. 172 ал. 2 и чл. 143, 3 и 4 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на К. Б. А. от [населено място] срещу виза за проектиране № САГ20-ГР00-1438 от 16.09.2020г. на главния архитект на СО.

ОСЪЖДА К. Б. А. от [населено място] да заплати на Столична община сумата от 200 лв. разноси по делото, и на [фирма] – сумата от 600лв. разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВАС на РБългария в 14-дневен срок от съобщаването му на страните. Преписи.

СЪДИЯ: