

РЕШЕНИЕ

№ 7499

гр. София, 08.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,
в публично заседание на 13.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **12622** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и следващите от Административно процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройството на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на М. С. А. и Г. В. К., чрез процесуален представител адв. И., срещу одобрен инвестиционен проект и Разрешение за поставяне № 17/5.09.2017 г., издадено за “Покриване на съществуващи слънцезащитни перголи и частично остъкляване на покривна тераса за обособяване на зимна градина”, находящ се в “Жилищна сграда с обществено обслужване и подземни гаражи” в [населено място], [улица], ап. А5.1, издадено от главния архитект на Район “Студентски” при Столична община на името на С. И. и А. И..

Иска се обявяване нищожността на административния акт, но по съображения за нарушение на материалния закон и допуснати съществени процесуални нарушения, основания по чл. 146, т. 3 и т. 4 от АПК. По същество твърденията са, че е налице строеж, незаконно разрешен от общинската администрация.

В съдебно заседание оспорващите се представляват от адв. И., който поддържа жалбата на заявените основания и претендира разноси по делото.

Ответникът главният архитект на Столична община, Район „Студентски“, се представлява от юриск. Н., която моли за отхвърляне на жалбата и претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованите страни С. С.-И. и А. И., редовно призовани, не изпращат процесуален представител.

Административен съд София-град след като обсъди доводите на страните, прецени представените по делото доказателства и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 АПК, за да се произнесе съобрази следното:

От данните по делото се установява, а и не се спори, че жалбоподателите и заинтересованите страни са собственици на имоти в „жилищна сграда с обществено обслужване и подземни гаражи” в [населено място], [улица]. Установява се още, че М. С. А. е собственик на апартамент № 4.3, апартамент № 4.5. и апартамент № 3.7 в жилищната сграда, находяща се в [населено място], [улица], ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена.

Установява се също така, че Г. В. К. е собственик на студио № 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 в същата сграда, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена както и на УПИ III-2931, кв. 155, в който е изградена сградата.

Издадено е Разрешение за поставяне № 17/05.09.2017 г. от главния архитект на район „Студентски“ при Столична община за “Покриване на съществуващи слънцезащитни перголи и частично остъкляване на покривна тераса за обособяване на зимна градина”, находящ се в “Жилищна сграда с обществено обслужване и подземни гаражи” в [населено място], [улица], ап. А5.1, издадено на С. И. и А. И..

По делото е изслушано и прието заключение по съдебно-техническа експертиза. Според заключението на в.л. Ан. Б. сградата на [улица], в която се намира процесния имот е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване №ДК-07-520 от 09.10.2009 г. от ДНСК. С Разрешение за строеж № 2 от 12.01.2016 г., издадено от СО, Р-н „Студентски” влязло в сила на 12.01.2016 г. е разрешено разделяне на ателие „Ат.3” на апартамент „А5.1” и „Ат. 3”, находящо се на първи и втори подпокривен етаж /коти +14.55, +17.10/ в „Жилищна сграда с обществено обслужване и подземни гаражи”, УПИ IV-2931, кв.155, м. „Студентски град”, със ЗП на А.5.1 - 135,39кв.м и ЗП на Ат.3 - 247,51кв.м.

Разрешеният строеж „Разделяне на ателие „Ат.3” на апартамент „А.5.1” и ателие „А3” е въведен в експлоатация с Удостоверение № 607/30.06.2016 г. на директор на Дирекция „ОСК”.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 40, том I, рег. № 1044, дело 30/2017 г. А. Вл. С. продава на С. Ив. С. - И. и на А. Г. И. АПАРТАМЕНТ № А.5.1, находящ се на първи подпокривен етаж, на кота +14,55, със застроена площ от 132,39 кв.м, състоящ се от: дневна с трапезария и кухненски бокс, спалня, склад, две бани с тоалетна и тераса, при съседни по архитектурен проект: новообразувано ателие №3, двор, улица, стълбищна клетка и коридор.

С разрешение за поставяне № 17 от 05.09.2017 г., издадено от главния архитект на Район „Студентски“, съгласно одобрени проекти на 21.07.2017 г. е разрешено покриване на съществуващи слънцезащитни перголи и частично остъкляване на покривна тераса за обособяване на зимна градина към апартамент А.5.1 в жилищна сграда в УПИ IV-2931, кв.155, м. „Студентски град”, на [улица], [населено място].

В писмо на Столична община, Р-н „Студентски“, под т. 3 е описан Констативен акт № РСТ19-ГР94-677-1/28.05.2019 г. за строеж „Преустройство на апартамент № А.5.1 с приобщаване на зимна градина № 1 и № 2 на покривната тераса към помещенията на апартаментта”. При проверката е констатирано отклонение от одобрените проекти за „покриване на съществуващи слънцезащитни перголи и частично остъкляване на

покривна тераса за обособяване на зимна градина”, състоящо се в „преустройство с приобщаване на зимна градина № 1 по източната фасада и зимна градина №2 по северната фасада на покривната тераса към жилищните помещения на апартамента”.

При така установеното от фактическа страна, съдът прави следните правни изводи:

Преди всичко следва да бъде посочено, че настоящето първоинстанционно производство е второ по ред гледане на делото, след като е било върнато от ВАС със задължителни за съда указания..

С определение № 17568/20.12.2019 г. по адм. д. № 13681/2019 г. на ВАС е прието, че жалбите на М. С. А. и Г. В. К. са процесуално допустими за разглеждане.

С решение № 3617/06.07.2020 г. на Административен съд – София-град по адм. дело № 9546/2019 г., е отменено Разрешение за поставяне № 17/05.09.2017 г. на главния архитект на район „Студентски“ - Столична община за обект „Покриване на съществуващи слънцезащитни перголи и частично остъкляване на покривна тераса за обособяване на зимна градина“ в ап. А5.1, намиращ се на първи подпокривен етаж в „Жилищна сграда с обществено обслужване и подземни гаражи“ в УПИ IV-2931, кв. 155, м. „Студентски град“, [населено място].

С решение № 12668/13.12.2021 г. по адм. д. № 1754/2021 г. на ВАС е отменено решението на АССГ и делото е върнато за ново разглеждане със задължителни за съда указания (арг. чл. 224 от АПК), а именно: предметът на изследване на назначената техническа експертиза и мотивирането на решаващите изводи на съда да са подчинени на ясно проведено разграничение между разрешения с акта обект и изпълнения на място с оглед квалификацията му като строеж или преместваем обект. Законосъобразността на административния акт се преценява съобразно дължимия, предвиден с проекта, а не фактически реализирания, обект. Ако съществува отклонение на последния от разрешението, то е относимо към евентуално производство по премахване на преместваем обект или строеж – чл. 57а или чл. 225, респ. чл. 225а ЗУТ, а не към предпоставките на упражненото с издаденото разрешение правомощие.

Следователно, предмет на настоящето изследване е единствено административния акт, но не и фактическото изпълнение, в какъвто смисъл са повечето оплаквания на оспорващите.

По отношение допустимостта на жалбите настоящият състав на съда също е обвързан с указанията, дадени по определение № 17568/20.12.2019 г. по адм. д. № 13681/2019 г. на ВАС и решение № 12668/13.12.2021 г. по адм. д. № 1754/2021 г. на ВАС, поради което приема, че жалбите са процесуално допустими за разглеждане по същество.

Разгледани по същество обаче жалбите са неоснователни.

От доказателствата по делото се установява, че С. И. С. – И. и А. Г. И. са собственици на недвижим имот, съставляващ апартамент А 5.1, находящ се на първи подпокривен етаж, със застроена площ от 132, 39 кв.м., състоящ се от дневна с трапезария и кухненски бокс, спалня, склад, две бани с тоалетна и тераса, съгласно н.а. № 40, том I, рег. № 1044, дело № 30/2017 г. Според заключението на СТЕ по адм. д. № 9546/2019 г. на АССГ, съобразявайки проектите на сградата и титула за собственост, вещото лице е направило извод, че процесната тераса е собственост на С. и А. И., същата е част от апартамент А 5.1 и не е обща част на “Жилищна сграда с обществено обслужване и подземни гаражи”, находяща се в [населено място], [улица], който извод съдът споделя изцяло.

Казано бе, че в полза на С. И. С. – И. и А. Г. И. е било издадено Разрешение за

поставяне № 17/5.09.2017 г. от главния архитект на район “Студентски”, СО, за обект „Покриване на съществуващи слънцезащитни перголи и частично остъкляване на покривна тераса за обособяване на зимна градина”, находящ се в “Жилищна сграда с обществено обслужване и подземни гаражи” в [населено място], [улица], ап. А5.1. Същото е издадено с правно основание чл. 56, ал. 1 от ЗУТ, чл. 28 от НПОРИМДЕРДТ и по реда на чл. 142, ал. 6, т. 1 от ЗУТ.

В обяснителната записка към проекта (л. 49 от адм. д. № 9546/19г.) е посочено, че целта на проекта е защита на терасата, явяваща се покривна част на апартаменти А 4.4 и 4.5, предвид проблеми със съществуваща хидроизолация и наличието на течове.

Спорът по делото се свежда до разрешаване въпроса дали разрешеното изпълнение ще бъде квалифицирано като строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ или преместваем обект по § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ. Въпроса обаче дали един обект е строеж или преместваемо съоръжение е правен, а не от компетентността на техническата експертиза. Последната може да определи техническата характеристика на обекта, но съдът е този, който следва да направи правния извод за наличието или не на строеж съгласно законовото определение за това. В този смисъл са и указанията, дадени с отменителното решение № 12668/13.12.2021 г. по адм. д. № 1754/2021 г. на ВАС, а именно СТЕ да даде технически данни на това, което е разрешено, а съдът да направи крайния извод. Във връзка с последното съдът не кредитира заключението по т. 1 и т. 2 на СТЕ. Самите въпроси, задени от оспорващите, са некоректно зададени и изискват съдебният експерт да направи правен извод, което, както бе отбелязано, не е от неговата компетентност.

Така, според заключението на СТЕ в част архитектура на одобрения инвестиционен проект за обект: „Покриване на съществуващи слънцезащитни перголи и частично остъкляване на покривна тераса за обособяване на зимна градина в апартамент „А.5.1”, намиращ се на първи подпокривен етаж (кота +14,55) в Жилищна сграда с обществено обслужване и подземни гаражи в УПИ IV-2931, кв.155, м. „Студентски град”, е указан начина на покриване на „съществуваща лека слънцезащитна метална конструкция по чл.93 (1) от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ. Предвидено е покритие от битумни керемиди с UV защита, положени върху хидрофобен шперплат 18 мм, минерална вата между металните греди със сечение 80/80/4 и щендерна конструкция, затворена с един пласт аквапанел. Предвидено е частично остъкляване на покривната тераса при запазване на съществуващия парапет. С проекта е предвидено обособяване на две зимни градини - от изток с площ 14,5 кв.м и от север с площ 14 кв.м. В конструктивното становище към проекта е описан вида на слънцезащитните перголи - стоманена конструкция, като всички елементи са захванати със сегментни анкери Хилти М 12 към стоманобетонната конструкция на сградата. Направена е оценка на състоянието на перголите и е дадено заключение, че предвиденото покритие не оказва влияние върху носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на конструкцията на сградата.

Според СТЕ с проекта не е предвидена промяна на покривните плоскости. Предмет на разрешението за поставяне № 17/05.09.2017 г. е покритие на съществуваща пергола и частично остъкляване на покривна тераса за обособяване на зимна градина. В проекта съществуващата пергола и предвиденото покритие са обозначени като леко слънцезащитно устройство. СТЕ дава заключение, че основната кота корниз на сградата не е променена.

Така описаните фактически белези на обекта не изпълват съдържанието на § 5, т. 38

от ЗУТ за „строеж“ - надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението. Установеното от СТЕ отговаря на слънцезащитно съоръжение, остъкляване на тераса или зимна градина /вид градска оранжерия/, но не представлява надстройка или пристройка по смисъла на закона.

Тук е мястото да се посочи и още един аргумент за отхвърляне на извода на СТЕ по т. 2 от заключението. Според ВЛ, доколкото остъкляване на покривна тераса за обособяване на зимна градина, съответства на преустройство и промяна на предназначение на обекта, то е налице строеж по см. на § 5, т. 36 от ДР на ЗУТ. В случая обаче съдебният експерт смесва фактически изпълненото и установено с Констативен акт № РСТ19-ГР94-677-1/28.05.2019 г. с допуснатото с Разрешение за поставяне № 17/05.09.2017 г.

Съгласно § 5, т. 41 от ДР на ЗУТ „Промяна на предназначението“ на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър и нормативните актове за неговото прилагане. По отношение на „преустройство“ няма легално определение в Закона, но винаги е свързано като дейност във връзка с промяната на предназначението на обект. Преустройство и промяната на предназначението на обект може, а и следва да бъдат разрешени по съответния ред. Преустройство и промяната на предназначението на обект обаче е възможно да бъдат изпълнени фактически (незаконосъобразни) в какъвто смисъл има данни по делото. Със сигурност обаче с Разрешение за поставяне № 17/05.09.2017г. не е допуснато преустройство и промяна на предназначението на покривна тераса към апартамент ап. А5.1 в “Жилищна сграда с обществено обслужване и подземни гаражи” в [населено място], [улица], още по-малко приобщаване на т.н. „зимна градина“ към апартамент А 5.1. По мнение на съда едва с фактическото приобщаване на „зимна градина“ към апартамент А 5.1 се достига до промяна на предназначението на покривната тераса, което фактически приобщаване не е предмет на настоящето изследване.

Използваният термин „зимна градина“ в определението за обект на Разрешение за поставяне № 17/05.09.2017 г. не променя горния извод. Липсва легално определение за „зимна градина“, като според речника на архитектурните елементи „зимна градина“ е част от добре осветено помещение, чийто интериор е художествено оформен и озелен с декоративни растения. Вътрешно или външно помещение, до голяма степен остъклено, отоплено или не, което дава възможност целогодишно да се отглеждат екзотични растения, чувствителни към студа“. Така очертаното определение за „зимна градина“ по същество се доближава до определението за „парник“ по см. на §5, т. 84 от ДР на ЗУТ, предвид липсата на производствена насоченост и без съпътстващи производствени инсталации за водоснабдяване, електроснабдяване, отопление, вентилация и други, (за разлика с „оранжерия“ по см. на § 5, т. 83 ДР на ЗУТ). А „парник“ по определение е разглобяема и преместваема конструкция, поради което има характер на преместваем обект по смисъла на чл. 56, ал. 1 ЗУТ и не променя

предназначението на земята (сградата) под него. От друга страна пък отглеждане на декоративни растения на открита тераса не е в разрез с предназначението ѝ, като не променя последното.

От така очертаното значение на „зимна градина“ и предвид обяснителната записка към инвестиционния проект за процесното разрешение, то се налага извода, че процесната тераса не е с променено предназначение. Трайната промяна на субстанцията и начина на ползване на земята (респ. сградата) е една от характеристиките на строеж по смисъла на § 5, т. 38 ДР ЗУТ, която в случая не е налице. Покривна тераса продължава да е „тераса“ по см. на § 5, т. 59 от ДР на ЗУТ по характеристика и начин на ползване, но покрита със слънцезащитно покритие. Последното е и допустимо по арг. от чл. 93, ал. 1 от Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, при което се поставя без издаване на разрешение за това, доколкото в проекта не е предвидено изпълнението на плътни стени и покрив.

Предвид изложеното съдът прави извод, че предвиденото с Разрешение за поставяне № 17/05.09.2017 г. покриване на съществуващи перголи с битумни керемиди с UV защита, положени върху хидрофобен шперплат 18 мм, минерална вата между металните греди със сечение 80/80/4 и щендерна конструкция, затворена с един пласт аквапанел, частично остъкляване на покривната тераса при запазване на съществуващия парапет съответства на определението за „преместваем обект“ § 5, т. 80 ДР на ЗУТ (ред. ДВ, бр. 17/2020г.) – обект, който няма характеристиките на строеж, не се променя характеристиката и начина на ползване на терасата, закрепването е чрез сглобяем конструктивен елемент, който е предназначен да гарантира конструктивната и пространствена устойчивост на обекта и не може да служи за основа за изграждане на строеж.

Действително, съдът констатира, че към момента на издаване на Разрешение за поставяне № 17/05.09.2017 г. легалното определение за „преместваем обект“ е значително ограничено. Законодателят е отчел този пропуск и е изменил разпоредбата на § 5, т. 80 ДР на ЗУТ (ред. ДВ, бр. 17/2020г.), която промяна следва да бъде отчетена. Не може да се приеме, че закрепването на остъкление на тераса, за което не се изисква разрешение за строеж (арг. чл. 151, ал. 1, т. 6, както и т. 3 ЗУТ), може да бъде квалифицирано като такъв по см. на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, само защото не попада в хипотезите на чл. 56 и 57 от ЗУТ по предназначение.

Липсата на строеж, разрешен с Разрешение за поставяне № 17/05.09.2017 г., определя и липса на предпоставките по чл. 149 от ЗУТ, но както бе посочено по-горе настоящият съдебен състав е обвързан с указанията на ВАС, вкл. относно допустимостта на оспорването.

Във връзка с горното съдът намира за неоснователни всички наведени от оспорващите възражения. Неоснователно е възражението за липса на съгласие от настоящите жалбоподатели. Разпоредбата на чл. 57, ал. 4 от ЗУТ в случая е неприложима, защото, както бе изложено по-горе, в случая не се касае за обекти по см. на чл. 57, ал. 1 от ЗУТ - рекламни, информационни и

монументално- декоративни елементи. Не са налице и изисквания на чл. 185, ал. 2 и 3 от ЗУТ, които обуславят съгласие на етажните собственици за изпълнение на процесното "Покриване на съществуващи слънцезащитни перголи и частично остъкляване на покривна тераса". Претенцията, че с изменение на показателите на К. и (интензивност на застрояването) се засягат съществено общи части на сградата е несъстоятелно. Показателите за застрояване, в частност К., е относим към съответствието на строителството (предвидено или изпълнено) с установения с ПУП режим за застрояване. Този показател обаче не е относим към общите части на сградата. Относими в случая към общите части на сградата са закрепването на слънцезащитното покритие към фасадата, но това закрепване не може да бъде квалифицирано като съществено, доколкото както бе посочено по-горе, за реализиране на слънцезащитно покритие не се изисква разрешение за строеж (арг. чл. 93 от Наредба № 7/2003).

А слънцезащитното покритие е леко, защото представлява единствено покритието на пергола, но не и самата пергола, която е съществуваща. Пак според архитектурният речник перголата е отделен елемент, обикновено проста конструкция във формата на арка с рамки, изградена от странични и напречни греди. Перголата може да бъде оформена като свободностояща или прилепена към отделна постройка. Основната идея на перголата е да спомогне за обособяване на уютна и сенчеста зона за почивка.

Следователно, наличието на пергола /рамка/, върху която да се монтира покритието и за която да се закрепва остъкляването дисквалифицират допуснатото с Разрешение за поставяне № 17/05.09.2017 г. като строеж и обуславят несъществено засягане на фасадата на сградата. По отношение на терасата, върху която е изпълнено, съдът съобразява заключението на СТЕ по адм. д. № 9546/2019г. на АССГ и н.а. № 40, том I, рег. № 1044, дело № 30/2017г. и прави извод, че не е обща част от сградата, собственост е на С. и А. И.. Съдът е обвързан с титула за собственост, а това дали правилно е била продадена терасата на И. е предмет на друго, гражданско съдопроизводство.

По изложените съображения съдът намира, че Разрешение за поставяне № 17/05.09.2017 г. е издадено от компетентен орган, в предвидената форма, при липса на допуснати съществени процесуални нарушения и нарушения на материалния закон. Подадените жалби, като неоснователни, следва да бъдат отхвърлени.

От ответната страна се претендират разноски, за юрисконсултско възнаграждение, поради което и на основание чл. 143, ал. 3 от АПК във вр. с чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ следва да се присъдят в размер на 200 лева, с оглед изхода на спора.

Така мотивиран, Административен съд София-град, II-ро отделение, 33 състав

РЕШИ

ОТХВЪРЛЯ жалбите на М. С. А., ЕГН [ЕГН] и Г. В. К., ЕГН [ЕГН], срещу Разрешение за поставяне № 17/5.09.2017 г., издадено от главния архитект на район “Студентски” при Столична община;

ОСЪЖДА М. С. А., ЕГН [ЕГН] и Г. В. К., ЕГН [ЕГН], да заплатят на Столична община сумата от 200 (двеста) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховен административен съд в 14 - дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: