

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 2560

гр. София, 08.03.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в закрито заседание на 08.03.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

като разгледа дело номер **4600** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от Е. К. Г. от [населено място] срещу Разрешение за строеж № 10/04.04.2023г. с предмет „Преустройство на таванско помещение на съществуваща жилищна сграда“, издадено от Главния архитект на район „Н.“ СО.

С жалбата се иска отмяна на оспорения акт, при следните съображения: Сочи, че се касае за имот ПИ №68134.1387.215, отреден за УПИ ХХ-215, 214, кв. 840, м. [жк], Н., [улица]. Сочи, че в къщата, за която се отнася разрешението за преустройство не съществува таванско помещение, а само подпокривно пространство, което е обща част на сградата.

Конструктивното състояние на сградата е лошо, като същата е строена през 30-те години и без извършването на допълнителни укрепващи работи, визираното преустройство не може да бъде реализирано.

Счита, че с допуснатото преустройство се засягат правата на съсобствениците в имота. Намира още, че реализацията на преустройството би довело до опасност от самосрутване на сградата.

Сочи още, че в качеството му на съсобственик в имота, не е давал съгласие, а такова не му е и търсено.

С Определение № 9444 от 01.11.2023г. съдът е отменил хода по съществото на делото и е прекратил същото при следните съображения:

Жалбата е процесуално недопустима, поради следното:

Жалбоподателят и заинтересованата страна /брат и сестра/ са станали съсобственици на недвижим имот, съставляващ жилищна сграда, застроена в южната част на дворно място, заедно с S идеална част от имота, в който е построена сградата през 1995г. / нотариален акт лист 8 по делото/. Сградата е изнесена на публична продан поради заведен иск за делба. Същата съставлява ПИ с идент. № 68134.1387.215.1 и е възложена в собственост на Л. Б. с Постановление на ЧСИ от 18.03.2022г. Земята под

сградата, съставляваща ПИ с идент. № 68134.1387.215, е останала в съсобственост на жалбоподателя и Б..

Подадено е заявление, придружено с инвестиционен проект и съответните строителни книжа, на база които е издаденото оспореното Разрешение за строеж № 10 от 04.04.2023г. на Главния архитект на район „Н.“ СО, с което е одобрено извършването на преустройство на таванско помещение – надзид 1.5 метра на съществуваща жилищна сграда.

Съгласно приетата по делото като компетентно и безпристрастно изготвена съдебно-техническа експертиза от арх. В. по отношение на характеристиките на разрешеното преустройство се установява следното: В сградата е налице подпокривно пространство /таванско помещение/, което е разположено между тавана на етаж и покривната конструкция – покрив. Достъпът до него е през отвор в тавана на жилищния етаж с подвижна стълба. Височината до най-високата част /билото на покрива, замерено от пода на пространството/ е 2.20 метра, като в най-ниските части е от 50 до 75 см /при надзидите/. В ЗУТ няма определение за таванско помещение.

Съществуващата сграда е с носещи тухлени стени и подове и тавани, изпълнени с дървен гредоред. Малка част при входа и санитарния възел, разположени в североизточната част на сградата, са с изпълнена стоманобетонена плоча за под на жилищния етаж. Под таванската конструкция на жилищния етаж /пода на тавана/ е изпълнен окачен таван с гипсофазерни плоскости, който е на различни нива в различните помещения. Налице са пукнатини във външните стени на сградата. С оспорения проект е предвидено укрепване и изцяло нова стоманобетонена конструкция.

Одобреният инвестиционен проект предвижда укрепване на съществуващата сграда с осем стоманобетонени колони, разположени по контура на сградата и една, разположена вътре в сградата, изграждане на нови стоманобетонени плочи-частично за съществуващия етаж, където съществуващото стълбище се разрушава и се изгражда ново, предвидено за тавана и стоманобетонен покрив, покрит с дървени ребра и керемиди. Проектът е одобрен във връзка с чл. 49, ал.2 и чл. 50, т.1, б. „б“ от ЗУТ и представлява „Преустройство на таванско помещение- надзид 1.5 метра на съществуваща жилищна сграда. След извършване на преустройството, полученият етаж ще отговаря на дефиницията на „тавански етаж“ по смисъла на §5, т. 51 от ЗУТ. Получената по-голяма височина на таванското помещение - подпокривно пространство/, съгласно одобреният проект, е постигната, като е намалена височината на съществуващия етаж от 3.10 метра на 2.80 метра и по този начин е постигната по-голяма височина в подпокривния етаж, при запазване на кота-стреха такава, каквато би била, ако котата на пода на тавана се запази и се изгради надзид от 1.50 метра. Експертизата приема, че с проекта се предвижда укрепване на сградата и изграждане на тавански етаж.

Разпоредбата на чл. 149 от ЗУТ, която е специална по отношение на АПК предписва хипотезите, в които могат да се оспорват актове от типа на оспорения, както и от кои лица.

Съгласно чл. 149, ал.2, заинтересувани лица по ал. 1 са:

1. в случаите на нов строеж, пристрояване или надстрояване на заварен строеж - възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот, лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, а в случаите на строежи в квартали и имоти по чл. 22, ал. 1 - възложителят и

собственикът на земята;

2. в случаите на преустройство и промяна на предназначението на заварен строеж - лицата по чл. 38, ал. 3 и 4 и чл. 39, ал. 2;

3. в случаите по чл. 185, ал. 1 – собствениците и носителите на ограничени вещни права на преустройваните обекти, помещения или части от тях;

4. в случаите по чл. 185, ал. 2 – собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в етажната собственост.

С оглед горното, съдът е приел, че настоящата хипотеза, с оглед обема на разрешеното преустройство, попада в т.2 от визираните разпоредби. Заинтересованите страни в производството са лицата на чл. 38, ал. 3 и ал.4 от ЗУТ, каквато не е настоящата хипотеза, с оглед липсата на етажна собственост в обекта. Не е налице и хипотезата на чл. 39, ал.2 от ЗУТ, тъй като същата предписва да е налице промяна на предназначението, която да доведе до масов достъп на лица в същото, като нито едно от тези условия не е изпълнено в оспорения проект за преустройство.

Изложеното е обосновоало извод за недопустимост на жалбата, поради което същата е оставена без разглеждане, а делото прекратено.

С Определение на ВАС № 488 от 16.01.2024г., постановено по дело № 12120/2023г. на ВАС по повод частна жалба от Е. К. Г. е отменено цитираното определение на АССГ и делото е върнато за продължаване на съдопроизводствените действия, при следните съображения:

Разпоредбата на чл. 149, ал. 2 ЗУТ изчерпателно определя кръга на заинтересованите лица в производството по издаване на разрешение за строеж. В случая е спорен въпросът дали разрешеното строителство представлява изграждане на нов тавански етаж, съответно надстрояване на едноетажната жилищна сграда, в която хипотеза за определяне на правния интерес е приложима нормата на чл. 149, ал. 2, т. 1 ЗУТ, или е преустройство на заварен строеж, при което с право на обжалване разполагат субектите в хипотезите по чл. 149, ал. 2, т. 2 ЗУТ.

С оспореното разрешение за строеж е предвидено „преустройство на таванско помещение – надзид 1,5 м на съществуваща жилищна сграда“.

ВАС обаче приема, че от данните по делото се установява, че всъщност се касае за частично премахване и изграждане на още един етаж. ВАС приел още, че от одобрените инвестиционни проекти и заключението на съдебно-техническата експертиза се установява, че съществуващата сграда е едноетажна (състои се от жилищен и полуподземен сутеренен етаж), изградена през 1930 г., във влошено състояние и нуждаеща се от укрепване. Видно от обяснителните записки, части „Архитектурна“ и „Конструктивна“ на одобрения проект в случая се предвижда цялостно премахване на покрива и тавана на първия жилищен етаж на сградата, изграден от дървен гредоред, намаляване на височината на първия етаж с 0,30 м, изграждане на една вътрешна и осем външни стоманобетонени колони около сградата с цел нейното укрепване, полагане на нова стоманобетонена плоча – таван на първи жилищен етаж, обособяване на втори етаж и покрив от керамични керемиди върху дървена конструкция на стоманобетонена плоча, разрушаване и изграждане наново на вътрешно стълбище от сутерена на сградата, проектирано да достига и до новия етаж. Според измерените от вещното лице стойности на кота стреха на съществуващата сграда, вкл. страничните зидове на подпокривното пространство от 0,50 до 0,75 м и

заложеното изграждане на надзид от 1,50 м при 0,30 м отнемане от височината на първия етаж се достига височина от 2,80 м на новия етаж. Според графичната част на проекта, вертикален разрез А-А не се предвижда запазване на съществуващи външни стени над първия жилищен етаж, което изключва посоченото в строителното разрешение преустройство на таванско помещение чрез надзид от 1,50 м. В новопроектирания втори етаж се обособяват следните помещения: спалня, дневна, кухня и санитарен възел. Предвиждат се и две тераси. Покривът е проектиран като скатен, с различна конфигурация и под различен наклон от заснетото положение на съществуващия такъв, като по-високите стойности на кота стреха в съчетание с по-ниското разположение на таванската плоча на първи жилищен етаж съгласно техническите проекти, водят до обособяването на подпокривното пространство в тавански етаж в рамките на квадратурата на съществуващия жилищен етаж, но в по-голям обем. В подкрепа на този извод е и изложеното в обяснителната записка по част „Архитектурна“ от техническия инвестиционен проект, в която изрично се сочи, че в обема на обекта се включва "сутерен, I етаж и II етаж – надстройка (нова част)".

При тези данни неправилно ВАС приел, че съдът е формирал извод за предвидено преустройство на таванско помещение, каквото не се установява да съществува, основано единствено със заключението на вещото лице за запазване на кота стреха на съществуващата сграда такава, каквато би била, ако котата на пода на тавана не се променя и се извърши надзид от 1,50 м. С описаните строително-монтажни работи било предвидено изграждането на мястото на подпокривното пространство на изцяло нов тавански етаж, въпреки запазването на кота било на сградата. Ето защо, изводът на съда, че с оглед обема на разрешеното се касае за преустройство на заварен строеж по смисъла на чл. 149, ал. 2, т. 2 ЗУТ, е неправилен. Одобрените проекти навеждат на данни за надстройкаване, представляващо изграждане на нов втори етаж на съществуващата едноетажна жилищна сграда.

Предвид изложеното, приложимата хипотеза за определяне на правния интерес за оспорване на издаденото разрешение за обект като процесния е тази по чл. 149, ал. 2, т. 1 ЗУТ, съгласно която заинтересовани лица са: възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот, лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, поради което е прието, че частният жалбоподател се легитимира като съсобственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1387.215 по КККР на [населено място], представляващ УПИ Х-214,215, кв. 840, в който е разрешено строителството. Ето защо, той притежава качеството на заинтересовано лице по чл. 149, ал. 2, т. 1 ЗУТ, тъй като независимо от отразения в разрешението за строеж предмет: „преустройство на таванско помещение - надзид 1,5 м".

Релевантно за разрешаване на спора е установяване на действителния обем на разрешеното ново строителство в процесния обект.

Като съобрази горното и се позовавайки се на установеното от съдебно-техническата експертиза, че в случая е необходимо да бъдат допълнително изяснени релевантни факти, както следва:

От обстоятелствата, описани от вещото лице е видно, че изчисленията са направени по коти на стрехите, тъй като съществуващата подова конструкция на тавана не е

показана в проектните разработки, а саво новопредвидената. Вещото лице е установило, че височината на новопредвидения тавански етаж е по-голяма от съществуващата, вследствие намаляване на височината на тавана на първия етаж.

Съдът намира, че следва да се отмени хода по същество и делото да се насрочи в ново открито съдебно заседание за установяване на това – дали се променя общия обем на сградата с допуснатото строителство, т.е. дали новопредвиденото ниво на кота стреха надвишава досегашното такова по съществуващата сграда. Следва да бъде даден експертен отговор и на въпроса – предвижда ли се запазване на съществуващи стени над първи жилищен етаж при разреза от проекта А-А, респ. новоизградени такива ли се предвиждат или е разрешено укрепване на наличните такива.

Последното е от значение за установяване на релевантното обстоятелство – налице ли е надстрояване или пристрояване на сградата, което ще даде отговор на въпроса както относно правния интерес за оспорване, така и по съществото на спора.

С оглед горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ протоколно определение от 22.02.2024г. за даване ход по съществото на делото.

ВРЪЩА делото в открито съдебно заседание на 08.04.2024г. от 10.00 часа.

НАЗНАЧАВА допълнителни задачи към приетата съдебно-техническа експертиза, както следва:

1. Вещото лице, на база данните по делото, а при необходимост и след извършване на оглед на място, да даде отговор на въпроса, дали при изпълнение на разрешеното с оспорения акт преустройство, съобразно одобрения със същия инвестиционен проект се променя общи обем на сградата съобразно настоящото ѝ състояние?

2. Вещото лице, на база данните по делото, да даде отговор на въпроса предвижда ли се запазване на съществуващи стени над първи жилищен етаж при разрез от проекта А-А, респ. новоизградени такива ли се предвиждат или е разрешено укрепване на наличните такива?

ОПРЕДЕЛЯ вещо лице архитект Б. В. /изготвил основната експертиза по делото/.

ОПРЕДЕЛЯ депозит от 400 лева, вносим по равно от жалбоподателя Е. Г. и от заинтересованата страна Л. Б. в седмодневен срок, след което делото да се предаде на вещото лице.

Определението не подлежи на оспорване.

Преписи от определението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ:

