

# РЕШЕНИЕ

№ 3859

гр. София, 12.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 01.06.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **2834** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния Кодекс /АПК/. Образувано е по жалба от Етажната собственост на сграда на [улица], вх. Г, [населено място], срещу разрешение за строеж № 327 от 15.12.2022г. на главния архитект на район „В.“, СО, с което е разрешено на „Джъмпер недвижими имоти“ ООД да изгради строеж „Преустройство и смяна на предназначението на офис-магазин 0-М2 с идентификатор 68134.1894.908.6.27 в самостоятелни апартаменти 25 със ЗП от 58,62 кв.м., и 26 със ЗП от 80,47 кв.м., в многофамилна жилищна сграда бл.В5 с адрес: [населено място], [улица], вх. В. Жалбоподателят посочва, че административният орган не е уведомил всички заинтересовани лица за образуваното производство. Междувременно етажните собственици са провели общо събрание, на което са заявили несъгласието си с преустройството в този му вид, тъй като засяга премахване на външни входове чрез зазиждането им, които са част от фасадата на сградата. Това, освен че променя външния вид на сградата, компроментира нейната хидроизолационна функция. Същевременно се избиват нови вътрешни врати към вътрешния коридор на сградата на партерен етаж, премахва се част от железобетонна плоча, представляваща таван на офиса с цел осигуряване на достъп до вертикалните комини на сградата, създават се два нови санитарни възела. Засяга се сеизмичната устойчивост на сградата. Не е спазена процедурата по чл. 38, ал.5 от ЗУТ. Предвидените промени са съществени и за извършването им е необходимо съгласието на всички съсобственици в сградата, което в случая не е налице. Поради това се иска от съда да отмени процесното разрешение

за строеж. Претендират се разноси по списък. Подробни съображения се развиват в писмени бележки по същество на спора. Прави се възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на заинтересованата страна.

Ответникът - главния архитект на район „В.“, СО, редовно уведомен, в становище от 23.03.2022г. счита жалбата за недопустима, тъй като подателят на жалбата А. К. не е управител на ЕС и не може да представлява ЕС пред съда. Алтернативно счита жалбата за неоснователна. Процесното разрешение за строеж е процедирано по подадено заявление от собственик на обект в жилищна сграда. С него не се предвижда засягане на конструктивни елементи и външни фасадни стени и прозорци. За преминаването на инсталации през чужд имот е представен договор за учредено право на прокарване на отклонения от мрежи, който е нотариално заверен. За предвиденото преустройство не е необходимо съгласие на останалите собственици на ЕС по смисъла на чл. 185, ал.1, т.7 във връзка с чл. 38, ал.5 от ЗУТ. Поради това се иска отхвърляне на жалбата. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. Прави се възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя. Подробни съображения се излагат в писмени бележки по същество на спора.

Заинтересованата страна- „Джъмпер недвижими имоти“ ООД, редовно призована, в становище от 13.04.2023г. счита жалбата за недопустима, тъй като не е налице хипотезата на чл. 149, ал.2, т. 4 от ЗУТ. Не се отнемат общи помещения и площи то сградата и не се променя предназначението им, не се изменят съществено общи части на сградата. Алтернативно моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна, защото процесното РС е издадено от компетентен орган при спазване на процесуалния и материалния закон. Ползва се съществуващо сградно водопроводно и канализационно отклонение, което не се засяга от промяната на предназначението на обектите и тяхното преустройство. Не се увеличава етажната маса на сградата с повече от 5%, нито се компроментира сеизмичната ѝ устойчивост. Поради това се иска да отхвърли жалбата и да присъди направените разноси по списък. Прави се възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, доводите и становищата на страните, намира за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като етажна собственост на сграда на [улица], вх. Г, [населено място], с председател А. Х. К., съгласно удостоверение за регистрация на сдружение на собствениците по чл. 46а от ЗУЕС № РВТ16-НЦ62-61 от 22.08.2016г. Видно от протокол №1 от 08.04.2019г. от заседание на ОС на ЕС за управител на ЕС е избран Е. М. З., а за членове на УС са избрани А. Х. К., Е. М. З., И. А. Б., С. П. Б. и Х. Т. В.. С протокол от 30.01.2023г., т.3 за управител на ЕС на вх. Г е избран А. Х. К.. С протокол от 07.03.2023г. ЕС на вх. Г е взела решение да упълномощи домоуправителя да сключва договори, заплаща адвокатски хонорари, съдебни такси и други разноси във връзка с подаване на иски молби и дела по повод избиване на стени, представляващи общи части за ЕС и поставяне на входни врати към новообразуващи се апартаменти. Жалбата е подадена от А. Х. К. като председател на ЕС на вх. Г.

Заинтересованата страна – „Джъмпер недвижими имоти“ ООД, се легитимира като собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1894.908.5.27, представляващ офис – магазин №2, вх. Г, ет.0, находящ се на партерен етаж в блок В5

с площ от 138, 89 кв.м., заедно с прилежащите му идеални части от правото на собственост върху поземления имот, регулиран като УПИ XXIV-268, кв. 68, местност „К.“, съгласно нотариален акт № 34, том II, рег. № 5185, дело № 199 от 11.07.2022г. на л. 58. За магазина е представена схема – извадка от КККР на л. 61. Сградата е въведена в експлоатация с разрешение за ползване № СТ-05-1461 от 02.09.2015г.

Със заявление № РВТ22- АП00-943 от 23.11.2022г. ЗС е поискала от главния архитект на район „В.“ да одобри инвестиционен проект и издаде разрешение за строеж за преустройство и смяна на предназначението на Офис.магазин №2 в самостоятелни апартаменти №25 и 26. От обяснителната записка към проекта става ясно, че се проектира вътрешно преустройство, за което се отварят входове към входната площадка на блока, демонтират се стари вътрешни стени и се изграждат нови, проектират се кухни и санитарни възли за двата апартамента. Отоплението е с индивидуални климатици. За всеки апартамент има осигурено паркомясто. За новопроектираните кухни е предвидено включване в съществуващи коминни тела. В обяснителната записка по част „Конструктивна“ е посочено, че предвидените промени не увеличават етажната маса на сградата с повече от 5%, не се засягат елементи на конструкцията и не се променят каквито и да е основни конструктивни елементи. За преминаването на инсталациите през чужди помещения има представен договор от 15.11.2022г. с нотариално заверени подписи за учредяване на право на прокарване на отклонения от мрежи и съоръжения през чужд недвижим имот за свързване с водопроводната и канализационната мрежа с „ОББ“ АД – собственик на магазин 1 и 2 от бл. В4, и магазин 1 от блок В5. В обяснителната записка по част ВиК е посочено, че се ползват съществуващите сградни водопроводно и канализационно отклонения, като не се нарушава отводняването на сградата. Проектът е съгласуван от „Софийска вода“ АД със становище на л.99, от „Електроразпределителни мрежи запад“ ЕАД със становище на л. 33-35, от СРЗИ със становище на л.71, от 6-та районна служба ПБЗН със становище на л.72. Към проекта е представен комплексен доклад за оценка на съответствието на проекта със съществуващите изисквания към строежите, съгласно който строежът е 4-та категория. По част „Конструктивна“ е отбелязано, че отварянето на нови входове към стълбищната клетка е на мястото на предвидени такива по проект на сградата от 2007г., който впоследствие е изменен през 2012г. и тези входове са затворени. В заключение е посочено, че проектът може да бъде одобрен и за него да бъде издадено разрешение за строеж.

Заявлението е процедурирано като на 15.12.2022г. главният архитект на р-н „В.“, СО е издал разрешение за строеж № 327. По делото няма данни дали и кога ЕС е уведомена за издаденото РС. Представено е писмо до А. К. от 02.03.2023г., с което същият е уведомен, че издаденото РС е публикувано на интернет страницата на СО. Няма данни за връчването му. Жалбата е подадена на 20.06.2022г.

По делото е изслушано заключение на вещо лице – строителен инженер, според което на място е установен офис – магазин, разделен на два обекта, като са изпълнение разделителна стена, вътрешни преградни стени на помещенията, нови входни врати през коридора към вътрешния двор на сградата, подзиждане на балконска врата към двора, замазки по подове и мазилки по стени, подменена дограма. Посредством въздухопроводи, включени към съществуващи отдушници на баните на горните етажи, е решена вентилацията на новите бани и тоалетни. Изпълнените на място СМР отговарят на предвидените с одобрения проект, по който е издадено процесното РС. Строежът представлява преустройство и промяна на предназначението на нежилищен

самостоятелен обект в сграда в два жилищни обекта. За целта се отварят два входа в тухлена стена към общия коридор на партера, водещ към вътрешния двор на сградата. Демонтират се стари вътрешни стени и се изграждат нови за обособяване на съответните жилищни помещения. Прокарва се нова ВиК инсталация за ап.26 по тавана на сутерена в имот на „ОББ“ АД, вентилациите на кухните се включват към съществуващи коминни тела на горните етажи. Процесният строеж не представлява преустройство по смисъла на чл. 38, ал.3 и 4 и чл. 39, ал.2 от ЗУТ. С процесния строеж се променя предназначението на обекта, но не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им; не се изменят съществено общите части на сградата; не се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос; не се прекарва нова инсталация през обща част, която не засяга помещения на отделни собственици. Непосредствени съседи на обекта са ап.3 и част от ап.2, разположени на кота +3,40. С процесния строеж не се увеличават натоварванията, не се засягат конструктивни елементи и не се намаляват носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на конструкцията на сградата. В рамките на балконската врата се изпълнява подпрозоречен зид, с изпълнена топлоизолация. С това е възстановена съществуващата мазилка на сградата по неремонтираните части. Свързването с коминните тела е на плоча +3,40, в която по съгласувания през 2008г. проект на сградата са били предвидени и изпълнени отвори, които впоследствие са замонолитени. Не се засягат общите ВиК връзки на сградата. Вентилацията на сервизните помещения е за единия апартамент – по съществуващата такава, а за другия – по съществуващия вентилационен щранг по тавана на процесния имот. Не се променят изградените вертикални въздухопроводи. В същото лице уточнява, че балконската врата към двора извежда на тераса, която не е оградена и се ползва като проход. Новоизградените въздухопроводи попадат в килер.

При така изложеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

Подадената жалба е процесуално допустима като подадена от лице, чийто права и законни интереси се засягат от оспорения акт съгласно чл. 149, ал.2, т.4 във връзка с чл. чл. 185, ал.2 във връзка с чл. 185, ал.1, т.1 от ЗУТ. Жалбоподателят е ЕС на вх. Г, в който се извършва преустройство със смяна на предназначението на нежилищен имот в жилищен, която представлява сдружение на собствениците в етажната собственост съгласно чл. 25 от ЗУЕС, вписано в регистъра по чл.44 от сз. Съгласно чл. 41 от ЗУЕС сдружението се представлява пред съда от председателя на управителния съвет (управителя) или от упълномощено от лице, съгласно разпоредбите на чл. 23, ал. 3 и 4. В случая ОС на сдружението е упълномощило управителя видно от протокол от 07.03.2023г. Видно от протокол от ОС на ЕС на вх. Г от 30.01.2023г. по т.3 от дневния ред, управител на сдружението към датата на подаване на жалбата е А. К.. Жалбата е подадена при липса на доказателства за връчване на оспорения акт на жалбоподателя. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна по следните съображения:

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.

В тази връзка настоящият състав установи, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия със заповед № РД09 –09-28 от 17.03.2021г. на главния архитект на СО – т. 6.20.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя за съществено нарушение на административно-производствените правила с неуведомяването му за издаденото РС, доколкото същото има отношение само към преценката на допустимостта на жалбата. В случая съдът е приел жалбата за допустима, като жалбоподателят може да изложи всички свои възражения в хода на съдебното производство.

Не са налице и твърдените нарушения на материалния закон. Съгласно чл. 38, ал.5 от 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 – 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 3. В случая и съгласно приетото по делото заключение на вещото лице, при процесното преустройство са спазени изискванията на чл. 185, ал. 1, т. 2 – 4 и не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване. Същото се потвърждава и от приложения по делото инвестиционен проект, според който преустройството засяга съществуващи стени – премахване на стари и изграждане на нови, отваряне на врати към коридора на партера в стени, които не са носещи и не засягат конструктивни елементи на сградата, респ. с тях не се увеличават натоварванията. По първоначалния проект на сградата, изменен през 2012г., врати към коридора на партера са съществували, както и съответни отвори в плочата на горния етаж за свързване с коминните тела на сградата. С процесното преустройство същите се възстановяват на мястото, предвидено по проекта от 2008г., като не се пробиват нови отвори в стоманобетоновата плоча на кота +3,40. Не се доказва твърдението, че с изграждането на подпрозоречния зид се компроментира хидроизолационната функция на фасадата, доколкото при огледа вещото лице е установило, че фасадното покритие е възстановено. Предвид изложеното съдът не установява твърдяното от жалбоподателя съществено засягане на общи части на сградата, като промените не надхвърлят преустройствата, които много етажни собственици правят в жилищата си при това без разрешение за строеж. Следователно се касае за преустройство на обект по реда на чл. 38, ал. 5 ЗУТ и от категорията на обектите, посочени в тази разпоредба, поради което не е необходимо да е изпълнено изискването за съгласие на собствениците в етажната собственост, включително на непосредствените съседи на обекта. При липса на условия за прилагането на чл. 185, ал. 2 ЗУТ, процесното разрешение за строеж се явява законосъобразен акт, жалбата срещу който следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

При този изход на спора на ответника и ЗС се дължат разноски на основание чл. 143, ал.3 и 4 от АПК, които следва да се присъдят на ответника за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100лв. съгласно чл. 37 от ЗПП и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, и на заинтересованата страна в размер на 1350лв., платени по банков път съгласно договор за правна защита и платежно нареждане на л. 191 и 193. Неоснователно е възражението за прекомерност на адвокатския хонорар, доколкото същият е в близост до минимума, предвиден в чл. 8, ал.2, т.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения и съответства на фактическата и правна сложност на делото.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователна жалба на Етажната собственост на сграда на [улица], вх. Г, [населено място], срещу разрешение за строеж № 327 от 15.12.2022г. на главния архитект на район „В.“, СО.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда на [улица], вх. Г, [населено място] да заплати на Столична община сумата от 100лв. юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда на [улица], вх. Г, [населено място] да заплати на „Джъмпер недвижими имоти“ ООД сумата от 1350лв. разноси по делото.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: