

РЕШЕНИЕ

№ 549

гр. София, 01.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 24.01.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **8393** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Със заповед № ДК-11-С-7/09.08.2022 г., издадена от вр.и.д. началник на РДНСК - С. е отменено разрешение за строеж № 71/27.07.2022 г., издадено от главен архитект на район „Л.“, СО за строеж – „Промяна предназначението на магазин за промишлени стоки – облекло, в магазин за вино с кът за дегустация“, находящ се в имот с идентификатор 68134.902.5, (сграда/СОС), с идентификатор 68134.902.5.1.13 по КККР на [населено място], ведно с одобрените инвестиционни проекти и са дадени нареждания на гл. архитект на район „Л.“, да извърши дължими действия по администриране отменителния административен акт. Срещу тази заповед от „Асет инвестмънт енд дивелъпмънт“ АД, като титуляр на отмененото РС е подадена жалба. В жалбата са развити оплаквания за незаконосъобразност на заповедта и се прави искане за отмяната ѝ, както и за присъждане на деловодните разноски, сторени от жалбоподателя за това производство.

Ответник по жалбата, вр.и.д. началник на РДНСК – С., чрез процесуален представител оспорва основателността на жалбата и иска тя да бъде отхвърлена, прави искане за присъждане на юрк. възнаграждение и възразява прекомерност на адв. възнаграждение на жалбоподателя.

Съдът, като обсъди доводите на страните във връзка с, доказателствата по делото прие следното.

Жалбата е процесуално допустима. Подадена от лице в пряко засегнато от обжалвания административен акт и в законния срок.

Жалбата е основателна.

Безспорно установени факти са правото на собственост на жалбоподателя върху самостоятелен обект – магазин с прилежащо към него избено помещение, считано от 2020 и на самостоятелен обект, избено помещение от 2021 г. От описателната част на приложените нотариални актове за собственост е установено, че избраното помещение е съседно и се счита прилежащо към собствения на жалбоподателя магазин с избено помещение. Безспорно е, че преди да премине в собственост на жалбоподателя, търговския обект е бил магазин за облекло, като между търговската част на ниво партер и прилежащото избено помещение е имало отвор, като общо обектите са едно цяло, посредством изграден отвор. Към административната преписка е приложен акт за узаконяване 48 на гл. архитект на район „Л.“, издаден от през 2004 г., с което закупения самостоятелен обект – магазин с прилежащо избено помещение са узаконени като търговски обект – магазин за облекло. Към издадения акт за узаконяване е приложена графична част на обекта, със заверка на районната администрация. От черетежа на обекта по вертикален разрез е установимо, без да са необходими специални знания, че партерния магазин е съединен с прилежащото към него избено помещение посредством отвор в разделителната за тези нива на строежа строителна плоча. За характеристиката на обекта е без значение кое е търговска и кое складова част, като се има предвид, че към 2004 г. този обект в двете нива е узаконен, като отговарящ на нормативните изисквания и при действието на ЗУТ. Тези обстоятелства са отчетени от ответник в мотивната част на оспорваната заповед. Преди издаване на оспорваната заповед е била разпоредена проверка, приключила със съставянето на КП РС-ЛЗ-2659/03.08.2022 г.

Не е спорно, че жалбоподател във връзка с инвестиционно намерение подава заявление за съгласуване и/или одобряване на инвестиционен проект вх. № РЛЦ21-ГР94-1448/10.08.2021 г, допълвано нееднократно за промяна предназначението от магазин за промишлени стоки – облекло в магазин за хранителни стоки ивино с кът за дегустация в имот с идентификатор 68134.902.5.1 С., м. Л. III част. Към заявлението са приложени строителни и съгласувани книжа от компетентни институции във връзка с комплектността и законосъобразността на подаденото заявление. От приложенията към заявлението се установява, че инвестиционното намерение включва и вътрешно преустройство и обновяване на магазина и приобщаване на съседното избено помещение, както се посочи съседно на съществуващия търговски обект и собственост на жалбоподателя. Към заявлението е приложена обяснителна записка към проекта за приобщаване на избраното помещение и във връзка с промяна предназначението и извършваното вътрешно преустройство. При предвиденото и планирано преустройство, засягащо само имот на жалбоподателя не се предвижда изграждането на нов обект във или извън магазина и прилежащите избени помещения. Не се променят съществуващите граници по външните контури.

От представената по делото административна преписка и от заключението на назначената СТЕ, безспорно се установява, че с процесният строеж 1. не се промяна предназначението на общи части на сграда в режим на етажна собственост; 2. има промяна на предназначението на собствени на жалбоподателя обекти; 3. съществуващия отвор между нивата на обекта се разширява, но това не засяга конструкцията на плочата, като обща част и не променя носимостта и степента на натоварване. Във връзка с уширяването на отвора се предвижда обрамчването му със стоманобетонна конструкция и на място на съществуваща желязна стълба се

предвижда стоманобетонна такава. В мотивите на заповедта административният орган неправилно е отъждествил предвиденото разширяване на законно съществуващ отвор за достъп от собствения на жалбоподателя магазин до ниво сутерен с промяна на предназначението на общи части по смисъла на закона. Следователно планираното разширяване няма как да предизвика промяна в предназначението на общите части. Административният орган не посочва коя обща част на сградата ще промени предназначението си и как. СТЕ дава заключение, че не няма как да се извърши промяна на предназначението на плочата като обща част. В случая – площта на разделителната хоризонтална плоча между нивата на строежа, изобщо е изцяло обслужваща имот собственост на жалбоподателя. Съдът приема основателно оплакването на жалбоподателя, че инвестиционния проект е разгледан като вътрешно преустройство на съществуващ търговски обект по представените строителни книжа. При съгласуването на проектите, в т.ч. „конструкция“ не е предвидено засягане на общи части на сградата нито засягане на тези общи части извън обсега на обслужващата магазина и избените помещения към него по начин, че да са нарушени или ограничени правата на останалите собственици на обекти в ЕС. Главен архитект на район „Л.“ не излиза от пределите на компетентност, тъй като издава РС за вътрешно преустройство на търговски обект, узаконен като такъв през 2004 г., макар и не в тази площ, след приобщаване на избеното помещение собственост на жалбоподател от 2021 г. Съгласно чл. 148, ал. 13 ЗУТ разрешение за строеж за извършване на строителни и монтажни работи, като основен ремонт, реконструкция, основно обновяване, преустройства, реставрация и адаптация, както и пристрояване и надстрояване на заварени сгради, при които се засяга конструкцията на строежа, се издава след извършено обследване по реда на чл. 176в ЗУТ.

Отмененото РС е за преустройство и обновяване на собствените обекти именно във връзка с приложението на чл. 148, ал. 13 ЗУТ съдът не приема възражението, че в § 5 от ДР на ЗУТ термин „обновяване“ не съществувал. Систематиката и последователността на развилото се пред гл. архитект на район „Л.“ административно производство от заявлението от 2021 г. до издаване на РС е за промяна предназначението от магазин за облекло в магазин за хр. стоки и вино с кът за дегустация. Дотолкова, че инвестиционното намерение е за приобщаване на избените помещения под магазина и съединяването им в един обект на две нива с вътрешен за помещенията достъп са представени и строителните книжа, удостоверяващи спазване на строителните правила и изисквания. Изискването на чл. 148, ал. 13 ЗУТ за провеждане на обследване по реда на чл. 176в ЗУТ преди издаването на разрешение за строеж, който въпрос в съдебната практика еднозначно се разрешава на база отговора на въпроса засяга ли се конструкцията на строежа или не. съгласно чл. 148, ал. 13 от ЗУТ, разрешение за строеж за извършване на строителни и монтажни работи, като основен ремонт, реконструкция, основно обновяване, преустройства, реставрация и адаптация, при които се засяга конструкцията на строежа, се издава след извършено обследване по реда на чл. 176в, т.е. когато не се засяга конструкцията на строежа /според съда каквато е настоящата хипотеза/, не е необходимо извършване на обследване по реда на чл. 176в от ЗУТ.

Оспорената заповед е издадена в противоречие с материално-правни разпоредби на закона. Видно от събраните по делото доказателства, оспореното разрешение за строеж е издадено на основание чл. 38, ал. 5 и чл. 148, ал. 2 и 4 от ЗУТ. Съгласно чл. 185, ал. 1, т. 7 от ЗУТ, когато преустройството се извършва при условията на чл. 38,

ал. 5 ЗУТ, не се иска съгласието на останалите собственици на етажната собственост при преустройства на собствени обекти, помещения или части от тях, а според чл. 185, ал. 2 от ЗУТ, извън тези случаи се изисква решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта, а когато се завземат общи части - съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите. В конкретния случай съдът намира, че по делото безспорно е установено, че обектът, предмет на разрешението за строеж, е такъв за нежилищни нужди, като се запазва неговото предназначение за нежилищни нужди и същият е такъв по чл. 38, ал. 5 от ЗУТ - от магазин за облекло в магазин за вино с кът за дегустация и затова гл. архитект на район „Л.“ правилно е приложил разпоредбата на чл. 38, ал. 5 във връзка с чл. 185, ал. 1, т. 7 от ЗУТ.

Неоснователен е доводът на ответник, че процесното преустройство засяга конструкцията на сградата. Това е довод без обосновка с привръзка към обусловеността от цитиране на чл. 148, ал. 13 от ЗУТ. Ответник не извежда фактически установено да се увеличават натоварванията и от това да не са съобразени основните изисквания към строежите по чл. 169, ал. 1 от ЗУТ.

Следващо, на основание чл. 38, ал. 7 от ЗУТ, към проекта е изготвено Конструктивно становище от инженер с пълна проектантска правоспособност, който е извършил конструктивно изследване на обекта, преценил е кои са носещите елементи на сградата и е дал заключение, че предвиденото преустройство не нарушава действащите норми за носимоспособност, устойчивост и дълготрайност на строителните конструкции, че сградата притежава необходимата сигурност и може да понесе всички основни и допълнителни натоварвания, свързани с експлоатацията ѝ. Разширяване на съществуващ отвор, както и укрепването му със стоманобетонна рамка не оказва влияние на съществуващата носимоспособност на сградата, включително и на сеизмични въздействия. Процесният технически проект съдържа всички изискуеми части съгласно чл. 139, ал. 2 от ЗУТ във вр. с Наредба № 4/21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти. От това следва, че немотивирано посоченото неспазване на изискването по чл. 148, ал. 13 от ответника не дава основание да се приеме, че в административното производство са установени всестранно факти, които да 1. Задължават приложимостта на процедурите по цитираната разпоредба и 2. Неспазването им да води до нарушения по конструкцията на сградата.

Освен горното, както се посочва изрично в обжалваната заповед, отмененото с нея разрешение за строеж № 71/27.07.2022 г. е издадено въз основа на съгласувани и одобрени инвестиционни проекти и процесният строеж е отнесен към IV категория по номенклатурата на видовете строежи. Този извод е достигнат както от проектантите на процесния строеж, така и от вещото лице, извършило СТЕ, а изрично се възприема и от административния орган, издал обжалваната Заповед. Съгласно разпоредбата на чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „д“ от ЗУТ, вътрешните преустройства на сградите от първа до четвърта категория, с които не се засяга конструкцията им, са строежи от четвърта категория. В този смисъл е и определението, дадено в чл. 9, ал. 2 от Наредба № 1 на МРРБ от 30.07.2003 г. за номенклатурата на видовете строежи: строежи от четвърта категория са вътрешните преустройства на сградите от първа до четвърта категория включително, с които не се засяга конструкцията им.

Изложеното води до извода, че след като строежът - предмет на оспорваната Заповед

се категоризира като четвърта категория съгласно легалното определение на чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „д“ от ЗУТ, то не засяга конструкцията на сградата.

Разрешението за строеж е издадено на възложител при спазване на разпоредбите на чл. 144 и чл. 148, ал. 4 ЗУТ. Спазено е изискването на специалната разпоредба на чл. 38, ал.7 от ЗУТ, според което към проектите за преустройства по ал.3 - 5 задължително се представя мотивирано становище на инженер-конструктор с пълна проектантска правоспособност, доказващо, че не се увеличават натоварванията, не се засягат конструктивни елементи и не се намаляват носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на конструкцията на сградата, а когато се налагат изменения в конструкцията или се увеличават натоварванията, се представя и конструктивна част към проекта. От този текст става ясно също така и че не всяко засягане на конструктивен елемент е съществено. Също така дори и да има увеличение на натоварването, то, само по себе си, също не означава, че реконструкцията е съществена. В случая няма доказателства, че натоварванията се увеличават, а съдът намира за установено по несъмнен начин, на база представеното експертно заключение, че носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на сградата не се засягат неблагоприятно. Тези обстоятелства имат значение не само за допустимостта и законността на самото преустройство, а и за приложението на чл. 185, ал.2, чл. 185, ал.1 и чл. 38 от ЗУТ, като те са в пряко отношение с изискванията за процедурата по издаване на разрешението и по-конкретно за вземане на разрешение от етажните собственици в съсобствената сграда.

С оглед така посоченото според настоящия съдебен състав заповедта е издадена от компетентен орган /заповед РД-15-042/31.03.2022 г. на началник на ДНСК, л. 157/, в установената от закона писмена форма, съдържа всички необходими реквизити, включително фактически и правни основания за издаването си. При издаването ѝ е спазена процедурата, предвидена в правните норми. Въпреки това процесният ИАА противоречи на материално правни разпоредби и с неговото издаване са нарушени правни принципи, свързани с това, че при осъществяване на контрол на строителните разрешения се следи само за законосъобразност, т.к. и главният архитект следи само за такова съответствие по отношение на подадено до него заявление за разрешаване на строителство. Като е отменил процесното разрешение, обосновавайки се изводи, които са неправилни и незаконосъобразни, ответникът е издал и незаконосъобразна заповед, която следва да бъде отменена. Установеното несъществено изменение при разширяването и обрамчването на съществуващ отвор в разделителната стоманобетонна плоча, е в съответствие с нормата на чл. 185, ал. 1, т. 3 ЗУТ. Поради това съгласие на етажните собственици не се изисква и липсата му не е основание за отмяната с обжалваната заповед на издаденото разрешение за строеж. Правните изводи на вр.и.д. Началник на РДНСК - С., че в случая се изисква решение с мнозинство от 100 на сто идеални части от общите части на етажните собственици в сградата съгласно чл. 17, ал. 2, т. 1 ЗУЕС, се явяват неправилни и незаконосъобразни. Административният орган е основал тези изводи върху погрешните си констатации, че процесният строеж касае „промяна предназначението на общите части“, без да посочва коя обща част ще промени предназначението си и как. Изобщо не се касае за завземане на общи части, в който случай нормата на чл. 185, ал. 2 ЗУТ изисква изразено в нотариална форма съгласие на всички собственици. Планираното преустройство не попада в законовите хипотези, изискващи единодушно или квалифицирано мнозинство на етажните собственици и съгласно чл. 17, ал. 3 ЗУЕС

постигнатото мнозинство от 50.43 % от собствениците, формално е достатъчно, като според съда не е необходимо.

С оглед изхода на спора, съдът следва да уважи искането на жалбоподателя за присъждане на деловодните разноски в процеса. Същите по приложения списък са в размер на 1824 лева. По възражението за прекомерност – същото е неоснователно, предвид измененията на Наредба 1/2004 г. за минималните размери на адв. възнаграждения. Платеното адв. възнаграждение е към минимално предвиденото и съдът не приема да е прекомерно, за да го намали.

Съдът, Р Е Ш И

ОТМЕНЯ по жалбата на „Асет Инвестмънт енд дивелъпмънт“ АД, ЕИК[ЕИК] заповед № ДК-11-С-7/09.08.2022 г., издадена от вр.и.д. началник на РДНСК С..

ОСЪЖДА Дирекция национален строителен контрол да заплати на „Асет Инвестмънт енд дивелъпмънт“ АД, ЕИК[ЕИК] разноски в размер на 1824 /хиляда осемстотин двадесет и четири/ лева.

Решението може да се обжалва пред ВАС в 14 дневен срок от съобщението.

съдия