

РЕШЕНИЕ

№ 10376

гр. София, 25.03.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 04.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Танка Цонева

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **1617** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба от С. Г. Г. и от Етажна собственост с адрес [населено място], пл. „Народно събрание“ № 12 представлявана от управителя С. Г. Г. чрез пълномощника й – адв.С. Ц. - САК, срещу разрешение за строеж № 28/20.12.2023 г., издадено от главен архитект на район „С.“ – СО за обект: „Преустройство и промяна предназначението на магазин в кафене, находящ се в имот с идентификатор № 68134.100.350, сграда с идентификатор № 68134.100.350.4.12, по КККР на [населено място], планоснимачен район: Централна градска част-район “С.“, УПИ V 97, кв.486, местност “ЗОНА – ЮГ“, район „С.“, [населено място], [жк], пл.“Народно събрание“ № 12.

В жалбата са релевирани доводи за незаконосъобразност на процесното разрешение, поради това, че не са спазени изискванията на чл.185, ал.1, т.2-4 ЗУТ и обстоятелството да не се допуска шумово и друго замърсяване. Твърди се, че е налице изменение на предназначението на сградата и тъй като преустройството засяга общи части на сградата, се изисква съгласие на останалите собственици на етажната собственост. Жалбоподателят поддържа становището, че масовият човечкопоток ще създаде шумови нива над хигиенните норми съгласно изискванията на Наредба № 6/26.06.20006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части от денонощието, граничните стойности на

показателите за шум в околната среда, в помещенията на жилищни и обществени сгради, в зони и територии, предназначение за жилищно строителство, рекреционни зони и територии и зони със смесено предназначение, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението.

На следващо място, в жалбата се сочи, че при промяната на предназначението процесният обект получава друг код съгласно Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, тъй като кодовете за магазин и кафене са различни.

Изложени са възражения, че сградата, в която се намира помещението има статут на недвижима културна ценност от национално значение и при наличие на строеж следва да се извърши процедура по ЗКН, която в случая не е проведена. Жалбоподателят твърди, че е налице разминаване между лицето, посочено за „възложител“ в оспореното разрешение за строеж и лицето, фигуриращо в текста на самия проект и ползващо се от процесната документация.

В заключение се иска отмяна на разрешението като неправилно, незаконосъобразно, необосновано, издадено при съществени нарушения на материалния закон и административната процедура по издаването му. Претендира се присъждане на направените в производството разноски.

В съдебните заседания, проведени по делото жалбоподателят – Етажна собственост - [населено място], пл. „Народно събрание“ № 12 с домоуправител С. Г. Г., редовно призован, се представлява от адв. З., която поддържа жалбата и моли разрешението да бъде отменено. Допълнителни аргументи в тази насока развива в представени писмени бележки. Претендира присъждане на разноски, за които представя списък по чл.80 от ГПК и доказателство за извършеното им плащане.

Жалбоподателят С. Г. Г. не се явява в проведените по делото съдебни заседания и не изпраща процесуален представител.

Ответникът – Главен архитект на район „С.“ – СО, редовно призован, не се явява, не се представлява и не изразява становище по основателността на жалбата.

Заинтересованите страни – „Роял Асет Мениджмънт“ АД и „Кофи Стандарт“ ЕООД, редовно призовани, се представляват от пълномощниците си - адв. С. и адв. В., които молят жалбата да бъде отхвърлена, като неоснователна и недоказана. В представена писмена защита от 07.03.2025 г. излагат доводи, че са налице всички предпоставки за прилагане на облекчената процедура по чл.38, ал.5 от ЗУТ, като при издаването на процесното разрешение не е допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила, поради липса на съгласуване с етажната собственост, доколкото такова съгласуване не се изисква от закона в конкретния случай. Твърди се, че е спазена съгласувателната процедура с Министерство на културата. Поддържа се тезата, че оспореният административния акт е издаден при спазване на материалноправните и процесуалноправните разпоредби, поради което и същият следвало да бъде оставен в сила. При такъв изход на правния спор се заявява претенция за присъждане на сторените в производството разноски, за които е представен списък и доказателство за извършеното им плащане.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, приема следното от фактическа страна:

Жалбоподателят С. Г. Г. е управител на Етажна собственост на сграда, с адрес

[населено място], пл. „Народно събрание“ № 12, видно от Удостоверение № РСЦ23-ГР94-1517/10.11.2023 г., издадено от СО, район „С.“.

На проведено ОС на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС, с адрес [населено място], пл. „Народно събрание“ № 12, за което е съставен Протокол от 29.02.2024 г., управителят е упълномощен от собствениците в сградата за осъществяване на процесуално представителство пред Административен съд София-град.

Заинтересованата страна „Роял Асетс Мениджмънт“ АД е собственик на магазин, находящ се в [населено място], СО, район „С.“, площад „Народно събрание“ № 12, със застроена площ от 150 кв.м., с идентификатор 68134.100.350.4, видно от Нотариален акт за покупко – продажба № 63, том II, рег. № 17192, дело № 233 от 2005 г. (стр.62-64, том I от делото), като посоченият обект е отдаден под наем на заинтересованата страна „Кофи Стандарт“ ЕООД, съгласно Договор за наем от 03.08.2022 г. (стр.56 -58, том I от делото) .

От „Роял Асетс Мениджмънт“ АД е подадено заявление за издаване на разрешение за строеж с вх. № РСЦ23-ГД26-441/20.03.2023 г. до район „С.“ – СО (стр.52-53, том I), с което се иска одобряване на инвестиционните проекти и издаване на разрешение за строеж за смяна на предназначението на магазин за конфекция и галантерия в кафене, в УПИ V-97, кв. 486, по плана на [населено място], район С..

Към заявлението е приложен Пълен инвестиционен проект - осем броя папки: част „архитектурна“, част „конструктивната фирмен надпис, част „конструкции“ - за преустройството, част „ПБЗ“, част „пожарна безопасност“, част „ОВК“, част „ВиК“, част „електрическа“; Комплексен доклад № КК-68134.100.350-НС/002/23.10.2023 г. за оценка съответствието на инвестиционен проект с основните изисквания към строежите; Удостоверение за ползване № 42/12.08.2002 г. на „Магазин за конфекция и кожена галантерия“- издадено от Кмета на район „С.“, СО.

В представения комплексен доклад № КК-68134.100.350-НС/23.10.2023 г., изготвен от „Си Ес Ком“ ООД за оценка на съответствието на инвестиционен проект с основните изисквания към строежите е отразено, че съответният проект не променя параметрите на сградата; спазени са правилата и нормативите по ЗУТ; строежът не е източник на шум; за обекта няма специфични изисквания, определени с нормативен акт.

Представено е и становище № СТ-84-388/29.08.2023 г. от Министерство на културата, с което е съгласуван инвестиционен проект за обект: Смяна на предназначението на магазин за конфекция и галантерия в кафене, пл. „Народно събрание“ №12, [населено място], като в становището е посочено, че предложението е допустимо от гледна точка на опазване на недвижимите културни ценности, на чиято територия и охранителна зона попада обекта.

Въз основа на описаните документи главният архитект на р-н „С.“-СО на основание чл.38, ал.5; чл.148, ал.2 и ал.4 от ЗУТ и чл.39, ал.1, т.6 от Наредба № 7 за ПНОУВТУЗ е издал разрешение за строеж № 28/20.12.2023 г. за обект: „Преустройство и промяна предназначението на магазин в кафене, находящ се в имот с идентификатор № 68134.100.350, сграда с идентификатор № 68134.100.350.4.12, по КККР на [населено място], планоснимачен район: Централна градска част-район“С.“, УПИ V 97, кв.486, местност“ зона – юг“, район „С.“, [населено място],[жк], пл. “Народно събрание“ № 12.

По делото са представени и приети като доказателства документите, съдържащи се в

административната преписка по издаването на обжалвания акт, а именно: Нотариален акт № 63, том II, рег. № 17192, дело № 233 от 2005 г. за собственост на „Роял Асет Мениджмънт“ АД; Договор за наем между посоченото дружество и „Кофи Стандарт“ ЕООД; Удостоверение за ползване № 42/12.08.2002 г. на „Магазин за конфекция и кожена галантерия“- издадено от Кмета на район „С.“, СО; Пълен инвестиционен проект: част „архитектурна“, част „конструктивната фирмен надпис, част „конструкции“ - за преустройството, част „ПБЗ“, част „пожарна безопасност“, част „ОВК“, част „ВиК“, част „електрическа“; Комплексен доклад № КК-68134.100.350-НС/002/23.10.2023 г. за оценка съответствието на инвестиционен проект с основните изисквания към строежите от „Си Ес Ком“ ООД; становище № СТ-84-388/29.08.2023г. от Министерство на културата и др.

По делото са изготвени и приети заключения на допуснатите съдебно-техническа и допълнителна съдебно-техническа експертизи. Първото заключение е изготвено от вещо лице арх. А. А. С., според което не всички изисквания на чл.185, ал.1, т.2-4 от ЗУТ са спазени в инвестиционния проект и е налице хипотезата на чл. 185, ал.2 от ЗУТ, като извън случаите по ал.1 се изисква решение на общото събрание на собствениците. Заключението е оспорено, като немотивирано и необосновано, поради което в съдебно заседание от 01.10.2024 г. е допуснато изготвянето на допълнителна СТЕ. В експертното заключение на ВЛ инж. А. Ж. А. се поддържа тезата, че предмет на проекта е вътрешно преустройство, при което не се отнемат общи части или площи от тях и не се променя предназначението им. Според вещото лице с проекта се предвижда промяна на дограма в рамките на съществуващия отвор на фасадата, подмяна на облицовката на фасадната стена, но това изменение е несъществено и е в съответствие с нормата на чл.185, ал.1, т.3 ЗУТ. Становището на вещото лице е, че не се нарушава разпоредбата на чл.185, ал.1, т.4 ЗУТ, тъй като с инсталациите по части „ВиК“ и „ОВК“ не се предвижда изграждане на водопроводни и канализационни клонове и вентилационни проводни през общи части, включително не се правят отвори за такива през съществуващите стени. По част „електрическа“ е предвидено изтегляне на нов захранващ кабел в съществуващото трасе, преминаващ над окачен таван във входа на сградата, което обаче не налага създаване на нова инсталация. Заключението на вещото лице е, че с предвижданията на одобрения инвестиционен проект, послужил за издаване на процесното разрешение за строеж, са спазени изискванията на чл. 185, ал.1, т.2 – т.4 от ЗУТ. По отношение на шумовото натоварване е представена таблица за граничните стойности на нивата на шум, като от всички пунктове в близост до площад „Народно събрание“ № 12 са отчетени нива на шум от пътен трафик над допустимите, съгласно Наредба № 6/2006 г. В съдебно заседание вещото лице излага становище, че не са налице данни, че с извършването на преустройството, ще се допусне наднормено шумово или друго замърсяване. Съдът възприема експертното заключение като обективно, всестранно и пълно, даващо обоснован отговор на поставените въпроси, поради което го кредитира с доверие и го поставя в основата на своите правни изводи.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи: Подадената жалба е процесуално допустима, тъй като е насочена срещу годен за оспорване индивидуален административен акт, подадена е от надлежни страни по смисъла на чл. 149, ал. 2, т. 4 от ЗУТ и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания

административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна, поради следните съображения:

Оспореното разрешение за строеж е издадено от главния архитект на район „С.“ – СО, съгласно чл.148, ал.2 от ЗУТ, което означава, че актът е издаден от компетентен орган. Оспореният акт е издаден в предписаната от закона писмена форма, съгласно чл.59, ал.2 от АПК, посочен е издателят на акта, адресатът, конкретният имот, по отношение на който се издава разрешението за строеж.

На следващо място, настоящият съдебен състав намира, че в хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващите и да са препятствали правото им адекватно да я организират. Разрешението за строеж е издадено при спазване както на регламентираните в ЗУТ специални процесуални изисквания и правила, така и на общите такива по АПК.

Оспореният акт е постановен и в съответствие с приложимите материалноправни разпоредби.

Съгласно чл.147а, ал.1 от ЗУТ промяна на предназначението на сгради или на самостоятелни обекти в сгради без извършване на строителни и монтажни работи се извършва след издаване на разрешение за промяна на предназначението от главния архитект на общината, при условие че са спазени изискванията на чл. 38, ал.5 и ал.6 ЗУТ, не се нарушават правилата и нормативите за застрояване и са представени положителни становища от съответните компетентни органи относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение.

Според нормата на 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 от ЗУТ 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 от ЗУТ.

Следователно, за да не се изисква съгласието на собствениците в ЕС при условията на чл.38, ал.5 от ЗУТ, следва да са налице кумулативно следните предпоставки:

По чл.185, ал.1 т. 2,3 и 4 ЗУТ:

- 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;
- се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос;
- не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване /чл.38, ал.5 от ЗУТ/

Безспорно е, че в случая се касае за преустройство и промяна предназначението на самостоятелен обект за нежилищни нужди, изграден в заварена сграда от магазин в

кафене.

От изслушаната допълнителна СТЕ, чието заключение съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено се установява, че при преустройството на обекта не се засягат съществуващи общи части на сградата на етажната собственост. Преустройството е предвидено само в рамките на площта на съществуващия магазин, не се засягат никакви конструктивни елементи на сградата, няма предвиждане на преустройства на общите части на сградата и не се предвижда отнемане на общи помещения или части от тях. Видно от представения комплексен доклад обектът е разположен на партерния етаж от 7-етажна сграда и съществуващото му положение представлява зониране на търговска площ, складова площ, площ за продавачи и пробна с място за разговори, посредством мебели и леко паравани от ламинирани плоскости на алуминиева конструкция. В доклада е описано, че проектът предвижда вътрешно преустройство, при което не се засяга конструкцията на сградата и не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване във връзка с чл.38, ал.5 от ЗУТ. Проектът не променя параметрите на сградата и предвижданията на действащия ПУП, спазени са изискванията за носимоспособност, устройчивост и дълготрайност на строителните конструкции при експлоатационни и сеизмични натоварвания, налице е пълно структурно съответствие на инженерните изчисления, не е налице отрицателно въздействие върху околната среда, изпълнени са изискванията за безопасност при експлоатация, строежът не е източник на шум, обектът е с отделен вход и не се засяга достъпа до обектите на етажната собственост, за обекта няма специфични изисквания, определени с нормативен акт, вътрешното преустройство не разширява или изменя предназначението на сградата, проектът е в съответствие с правилата и нормативите по ЗУТ, поради което са спазени изискванията на чл.185, ал.1, т.2 от ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на чл.185, ал.1, т.3 от ЗУТ не се иска съгласието на останалите собственици на етажната собственост при преустройства на собствени обекти, помещения или части от тях, когато не се изменят съществено общите части на сградата. Видно от комплексния доклад и от приетото експертно заключение на допълнителната СТЕ с проекта се предвижда подмяна на дограма, в рамките на съществуващия отвор на фасадата и подмяна на облицовката по фасадната стена, във връзка с което проектът е съгласуван с Министерството на културата и промяната е приета за допустима, с оглед опазването на недвижимите културни ценности, на чиято територия и охранителна зона, попада обектът. В съдебно заседание вещото лице поясни, че въпросният прозорец в западната фасада на сградата съществува в проектната документация, която е към магазина, т.е. преди процесното преустройство. В инвестиционният проект този отвор също бил наличен, като при извършена проверка на място, вещото лице е установило, че отворът е

запечатан. Експертното заключение е категорично, че в случая изработването на вентилацията няма да отнеме общи части, тъй като в проекта е предвидено наличието само на един отвор в рамките на съществуващия прозорец и именно от там ще излиза вентилационната тръба. Ето защо приема, че се касае за несъществено изменение, което е в съответствие с нормите на чл.185, ал.1, т.3 от ЗУТ.

На следващо място, според експертното заключение и предвижданията на одобрената проектна документация по части ВиК, ОВК и Електрическа, не се нарушават изискванията, визирани в разпоредбата на чл.185, ал.1, т.4 от ЗУТ. С инсталациите по части ВиК и ОВК не се предвижда изграждане на водопроводни и канализационни клонове и вентилационни проводни през общи части и не се правят отвори за такива през съществуващите стени. Единствено е предвидено изтегляне на нов захранващ кабел в съществуващото трасе, преминаващ над окачен таван във входа на сградата, но това не се свързва със създаване на нова инсталация. Според вещото лице, дори да се приеме, че се създава нова ел-инсталация с изтеглянето на нов захранващ кабел от електромерното табло до обекта, то ел.инсталацията няма да засегне помещенията на отделните етажни собственици, тъй като ел.табло се намира на същия етаж в общата част на сградата, която граничи с процесния обект. Ето защо, следва да се приеме, че са изпълнени изискванията на чл.185, ал.1, т.4 от ЗУТ.

По –нататък, настоящият съдебен състав не споделя и възраженията в жалбата за това, че с преустройството ще се увеличи шумовото замърсяване, тъй като видно от представената в експертното заключение таблица относно нивата на шум, за процесния участък тези нива вече са доста завишени в резултат на натоварения трафик в района. Отделно от това следва да се има предвид, че до момента обектът се е използвал като магазин, което от своя страна също предполага голям поток от хора. В тази връзка следва да се отбележи, че съгласно Наредба № 6 от 26.06.2006 г. за показателите на шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите на оценка на стойностите на показателите на шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението, за търговски зали на магазини нивото е най-високо- 60 dB спрямо всички други помещения. Предвид изложеното, след като помещението е било магазин с допустими най –високи гранични стойности на нивата на шума, то за предвидения обект –кафене, показателят за шум е по-нисък. Ето защо, с преустройството по никакъв начин няма да бъде допуснато по- високо шумово замърсяване отколкото

понастоящем.

Останалите възражения в жалбата са ирелевантни към предмета на спора, поради което и съдът няма да ги подлага на самостоятелен анализ.

В заключение от събраните по делото доказателства се установява, че в конкретния случай са налице условията на чл. 38, ал. 5 от ЗУТ, поради което обжалваното разрешение за строеж № 28/20.12.2023 г., издадено от Главния архитект на район „С.“ - СО се явява законосъобразен административен акт и като такъв – не подлежи на отмяна. Жалбата срещу същия следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

С оглед на изхода на спора, право на разноски на основание чл.143, ал.3 и ал.4 от АПК имат ответникът и заинтересованите страни. Ответникът не претендира разноски, а направеното искане на процесуалния представител на заинтересованите страни за присъждане на сторените в производството разноски е основателно. Ето защо и на основание чл.143, ал.4 от АПК в полза на заинтересованите страни следва да се присъдят направените по делото разноски в общ размер на 6500 лева съгласно представен списък по чл.80 ГПК. (стр.397-398). Видно от приложените платежни документи –фактура № [ЕГН]/28.06.2024 г. –адвокатското възнаграждение е платено от „Кофи Стандарт“ ЕООД. Същото дружество е внесло и депозита за назначената експертиза, поради което и в полза на „Кофи Стандарт“ ЕООД следва да се присъдят направените по делото разноски. Поради липса на релевирано възражение от страна на жалбоподателите за прекомерност на претендирания размер на адвокатското възнаграждение от процесуалния представител на заинтересованите страни, съдът не следва да обсъжда въпроса за евентуалното му ревизиране.

Поради това и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София град, Второ отделение, 29-ти състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбите на С. Г. Г. и на Етажна собственост с адрес [населено място], пл. „Народно събрание“ № 12, срещу разрешение за строеж № 28/20.12.2023г., издадено от главен архитект на район „ С.“ – СО.

ОСЪЖДА С. Г. Г., ЕГН [ЕГН] да заплати на „Кофи Стандарт“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] сума в размер на 3250 /три хиляди двеста и петдесет/ лева, представляваща разноски по делото.

ОСЪЖДА Етажна собственост с адрес [населено място], пл. „Народно

събрание“ № 12, представлявана от управителя С. Г. Г. да заплати на „Кофи Стандарт“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] сума в размер на 3250 /три хиляди двеста и петдесет/ лева, представляваща разноси по делото.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 137 от АПК.

СЪДИЯ: