

РЕШЕНИЕ

№ 6101

гр. София, 22.05.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 13.05.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, 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.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Д., който поддържа жалбата и претендира разноските по списък.

Ответникът не изпраща представител.

Заинтересованата страна Л. Б. се явява лично. Оспорва жалбата и моли актът да бъде преценен като законосъобразен, като счита, че е ползвала консултации на съответни специалисти.

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: Приел, че 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 продажба 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 собственост 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. Експертната 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 вещото 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 ВАС приел, че неправилно 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 въвеждат 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, 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 е съобразил горното, позовавайки се на установеното от съдебно-техническата експертиза, съдът е приел, 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 само 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 е назначил служебно допълнителна задача към вещото лице 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, както и – 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.

В проведеното съдебно заседание процесуалният представител на жалбоподателя е поискал назначаването на допълнителни въпроси, възприети са относими от съда.

От изслушаната и приета по делото допълнителна съдебно – техническа експертиза се установява следното:

Съгласно представената документация по делото проектна документация по част „Архитектура“ и направения оглед на място се установява, че с одобрения проект е предвидено повишаване на кота корниз с 1.50 метра, което е довело до увеличаване на общия обем на сградата.

Одобреният инвестиционен проект предвижда изграждане на осем стоманобетонени колони, разположени по контура на сградата от външната страна. Предвиденият надзид на таванския етаж е по новопредвидените външни колони, а не на мястото на съществуващия надзид, с изключение на зоните, където са предвидени нови тераси и при дневната – прозорец от изток и при кухня – прозорец от север. В разрез А-А не са показани в легенда съществуващи и новоизградени стени и конструкция, но на база разпределение на втори етаж е видно, че стените по външен контур на сградата са новопредвидени, описани в легендата като „новопредвидена част – тухлена зидария“.

На въпроса, зададен от процесуалния представител на жалбоподателя дали са налице обективни данни за тип строителна дейност, надвишаваща и превъзхождаща рамките на обичайното преустройство по смисъла на ЗУТ, е даден следният отговор: Няма дефиниция за термина „обичайно преустройство“ в ЗУТ, поради което не може да бъде преценено дали предвидените с одобрения проект строителни дейности превъзхождат рамките на обичайното преустройство или не. Процесният проект е одобрен на основание чл. 49, ал.2 и чл. 50, т.1, б. „б“ от ЗУТ и представлява „Преустройство на таванско помещение – надзид от 1.5 метра на съществуваща жилищна сграда. Разпоредбата на чл. 50, т.1, б. „б“ от ЗУТ предвижда преустройство

на таванско помещение, като се изгради надзид и се направят капандури, независимо от етажността на сградата., което не ограничава размера на преустройството, като не дава рамки какво трябва да съдържа, при спазване на ограниченията.

В приложената документация разпределението на кота 2.80 е обозначено като „разпределение 2 етаж“.

В приложената по делото проекта документация, част „Конструкция“ е описано, че се заменя дървеният гредоред над първи етаж със стоманобетонова плоча. Предвидените нови колони поддържат стоманобетонната плоча на първия етаж, както и осигуряват защита от земетресение заедно с плочите и гредите. Първоначалната носеща конструкция – носещи зидове са укрепени с новите колони и на практика усилията от подпокривния етаж се поемат от новите колони, без да натоварват съществуващите зидове.

С оглед така установеното, съдът приема от правна страна следното:

Въпросът с допустимостта на производството е разрешен с определението на ВАС, като същият се потвърждава с приетата допълнителна съдебно-техническа експертиза. Съгласно същата се установява, че с така разрешеното преустройство на практика се изменя обема на съществуващата сграда, както на височина, така и на хоризонтално. Следователно, доказва се тезата, че е налице хипотезата на чл. 149, ал.2, т.1 от ЗУТ, поради което жалбоподателят, в качеството на съсобственик в имота, се явява надлежно легитимиран да оспори разрешеното преустройство.

Актът е издаден от компетентен орган и е в предвидената от закона форма.

Същият обаче се явява издаден в противоречие на предписаната процедура, съобразно обема и вида на разработката, при незачитане на правото на собственост на жалбоподателя и в противоречие с материалния закон.

Самият обем на предвиденото преустройство, видно от установеното от съдебно – техническата експертиза, води до извод за налично надстрояване. Съгласно чл. 148, ал.5 от ЗУТ: Когато възложител е лице, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, разрешението за строеж се издава на възложителя и на собственика на имота. Разрешение за строеж в съсобствен имот се издава при спазване на условията и реда на чл. 183. Последната разпоредба предвижда, че когато се осъществява нов строеж, надстрояване или пристрояване в съсобствен имот, е необходимо договор с нотариална заверка на подписите от останалите съсобственици. Доколкото се установява, че е налице надстрояване на процесния строеж, е било задължително към изискуемата документация да бъде представен въпросният договор, сключен между възложителя на строежа и заинтересована страна в производството Л. Б. и настоящият жалбоподател Е. Г., в качеството му на съсобственик на S от имота. Липсата на такъв е абсолютна предпоставка за

незаконосъобразност и респективно отмяна на акта. Некоректното оценяване на обема на разрешената от представения инвестиционен проект строителна дейност, допуснато от администрацията, е довело до издаване на акта при липса на абсолютно изискуемо съгласие, за което законът е предвидил и нотариална форма, доколкото по същество съдържа учредяване на ограничено вещно право в определен с проекта обем. Последното е довело до пряко противоречие на акта с императивната норма на чл. 148, ал.5 от ЗУТ, който препраща пряко към задълженията по чл. 183 от ЗУТ. Поради изложеното, актът се явява издаден в противоречие и с приложимия материален закон и следва да бъде отменен.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени сторените и претендирани разноски по списък, които следва да бъдат възложени на ответника.

Във връзка с възражението на заинтересованата страна в производството Л. Б. и за пълнота, съдът отбелязва: Не е спорно, че лицето е използвало съответните специални услуги на професионалисти, като е възложило изработването на проект за преустройство на собствената си сграда на проектант, но в рамките на административното производство не е оценен обемът на разрешеното преустройство така, че същото да не надхвърля досегашния обем на сградата, в която единствено хипотеза няма да е необходимо предварителното съгласие на другия съсобственик в имота. Лицето разполага и с възможността да процедира отново същия проект при наличен договор с нотариална заверка на подписа за учредяване на право на надстройка от другия съсобственик в имота.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл.2 и чл. 143 от АПК във връзка с чл. 148, ал.5 във връзка с чл. 183 от ЗУТ, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ 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.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на Е. К. Г. сумата от 980 / деветстотин и осемдесет/ лева, представляващи сторените разноски по списък, както следва: 30 лева държавна такса за частна жалба пред ВАС; 750 лева заплатено адвокатско възнаграждение и 200 лева заплатен депозит за изготвяне на СТЕ.

Решението подлежи на оспорване в 14-дневен срок от връчването му на страните пред ВАС.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: