

# РЕШЕНИЕ

№ 5546

гр. София, 16.10.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 28.09.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **6500** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 от АПК във връзка с чл. 215 от ЗУТ.

Делото е образувано по жалба на Р. Р. Ю. от [населено място] срещу Заповед 0 ДК-11-С-13 от 01.07.2020г. на Началника на РДНСК С., с която е отменено Разрешение за строеж №20/16.06.2020г. на Главния архитект на район „В.“ СО, ведно с одобрените към него проекти за „Преустройство и промяна предназначението на едноетажна жилищна сграда в козметичен и фризьорски салон“, находящ се в УПИ Х-31, кв. 35 по плана на [населено място], м. Западно направление, район „В.“ СО, представляващ ПИ с идентификатор 68134.306.86.1 по КККР на [населено място].

Счита, че заповедта е издадена при съществени нарушения на административнопроизводствените правила и в противоречие със закона.

Мотивите на същата водят до извод за две възприети от органа предпоставки за отмяната ѝ:

Не били налице данни за предходни строителни книжа за изградената сграда и/или относно нейната търпимост, поради което не били налице основания за преустройството ѝ или смяна на предназначението по чл. 53 във връзка с §213УТ и §53 от ПЗР на ЗУТ.

Представеният комплексен доклад, съпровождащ одобрените проекти към РС не съдържа оценка за съответствие с предвижданията на ПУП и устройствения статут на съществуващата сграда.

Заповедта била издадена и в противоречие с чл.35 от АПК, поради неизясняване на относими факти и обстоятелства от значение за изясняване на спора.

РДНСК била длъжна да извърши служебна проверка и да установи, че за обекта е налице влязло в сила Разрешение за строеж №30 от 04.07.2019г. за ремонт на покрива и реконструкция на процесната сграда и одобрени към него инвестиционни проекти от 22.05.2019г. , като същите са съобщени на РДНСК на 11.07.2019г. , от което следва, че е влязло в сила като неоспорено и неотменено на 26.07.2019г. Счита, че последното не е установено в нарушение на чл. 35 от АПК и е довело до незаконосъобразни изводи в оспорената заповед.

На следващо място сочи, че дворното място, в което е ситуирана сградата, предмет на разрешението за преустройство, е одържавено през 50-те години на миналия век, с оглед осъществяването на блоково застрояване. По този повод е съставен АДС №4408/09.03.1964г., в който е описана и процесната сграда. Наличната в парцела двуетажна сграда е съборена, с оглед реализиране на мероприятиято, но едноетажната постройка е запазена, като неусвоена за реализацията на предвиденото застрояване. За нея и новоизградените сгради е съставен АОС 397/03.05.1999г. Постройката е възстановена на наследници на Д. К. С. със Заповед № РД-57-215/11.07.2000г. на Областен управител С.. През 2008г. е закупена от жалбоподателката. Соци, че наличието на АДС и АОС за сградата не е отчетено от административния орган.

Намира, че предмет на издаденото разрешение за строеж, отменено с процесната заповед, е заварен строеж по смисъла на §21 от ДР на ЗУТ, което се доказва и от съставените АДС и АОС.

За строежа са налице предходни строителни книжа , а именно Разрешение за строеж №30 от 2019г. Соци, че съгласно чл. 156 от ЗУТ влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна и РДНСК е обвързана от техния стабилитет.

Последното приема за доказателство, че е налице заварен строеж по смисъла на §21 от ДР на ЗУТ.

Горното обуславяло извод, че сградата е със статут на „временен строеж“ по смисъла на чл. 53 от ЗУТ, а именно: заварена сграда, която не е включена в режима на застрояване според новия спрямо нея ПУП, преустройства се вътрешно с промяна на предназначението, не се изменя външното ѝ очертания в хоризонтално и вертикално отношение.

Видно било от т.4 от Комплексния доклад, че не се предвиждат съществени промени в конструкцията на сградата съгласно Наредба РД-02-20-2 от 27.01.2012г. за проектиране на сгради и съоръжения в заети райони.

Предвид, че обектът е заварен строеж, търсеното обследване на предвиждане с ПУП е изключено. Чл. 53 е специална разпоредба , която касае сгради, които се запазват с плана. Обследване на предвиждане със същия е невъзможно , защото сградата не е предвидена с ПУП, но специалната норма на чл. 53 от ЗУТ допуска преустройството ѝ дори и при липса на градоустройствено предвиждане. Поради това, комплексният доклад дава положителна оценка на строежа със съществените изисквания на конкретния тип строежи.

По изложените съображения моли за отмяна на заповедта.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателката не се явява, представлява се от адв. Н.. Поддържа жалбата, представя подробни писмени бележки и претендира направените разноски по списък.

Ответникът се представлява от юрк О., който оспорва жалбата. Счита, че не са налице предпоставките на чл. 72 от ЗУТ във връзка с §21 от ДР на ЗУТ. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

Съдът, на база данните по делото, приетите доказателства, вкл. изслушаната и приета по делото съдебно-техническа експертиза, като съобрази становищата на страните и въз основа на закона, намира следното:

Жалбата се явява допустима, като подадена от надлежно легитимиран жалбоподател, чиито права са засегнати от издадения акт и в срок.

Същата се явява и основателна.

По фактите се установява, както следва:

Жалбоподателката Р. Ю. П. през 2008 г. придобива имот - жилищна сграда, находяща се в [населено място], [улица]-144, със застроена площ от 64.53 кв.м., ведно с идеалните части от дворното място, в което е построена сградата, цялото с площ 936 кв.м., в УПИ № Х-31, кв.25 по плана на [населено място], съгласно нотариален акт , приложен на листи 18-19 по делото.

За сградата е съставен АДС № 4408 от 09.03.1964г. при одържавяването ѝ ведно с дворно място от 280 кв.м., поради отчуждаване за блоково жилищно строителство.

Същата остава незасегната от предвиденото блоково застрояване, поради което бива преактувана след приемане на ЗДС и ЗОС и за нея е съставен Акт за общинска собственост №397/03.05.1999г. на СО, район В..

Същата е възстановена по реда на ЗОСОИ на наследници на бивш собственик със Заповед на Областен управител С. № РД-57-215/11.07.2000г.

За сградата не са налични строителни книжа към момента на построяването ѝ.

За същата е издадено предходно разрешение за преустройство №30/2019г., в сила от 26.07.2019г. на Главен архитект на район В. СО.

С отмененото Разрешение за строеж се предвижда преустройство но друга част на сградата, като съгласно приетата по делото СТЕ се установява:

Действащият ПУП -ЧЗРП за м. „Зона Б18-а“, кв.225 е одобрен със Заповед № РД-50-873/15.09.1995г. на Главния архитект на С.. УПИ Х-31 от кв.225 има основно застрояване – една шестетажна жилищна сграда с постоянен градоустройствен статут, като основното застрояване е реализирано. В ПУП-ЧЗРП е отразена съществуващата едноетажна жилищна сграда, северно от шестетажната сграда, в двора, която е без постоянен градоустройствен статут.

Разрешение за строеж № 20/16.06.2020г. на Главния архитект на район В. СО предвижда „Преустройство и промяна на предназначението на едноетажна жилищна постройка в козметичен и фризьорски салон“, без промяна на очертанията на сградата

във вертикално и хоризонтално отношение.

Съгласно проектната документация към РС, едноетажната сграда е укрепена, като са изпълнени стоманобетонени единични фундаменти, колони и греди, чрез което е оформена монолитна скелетна пространствена носеща стоманобетонена конструкция в съответствие с изискванията на нормативните актове за носеща способност, коравина, доктилност и дълготрайност.

Конкретните предвидени промени са следните:

Премахване на три неносещи стени тухлени с дебелина 12 см и изграждане на нови три стени в с дебелина 10 см. от гипсокартон, по който начин се разширява банята и се обединяват бившата кухня и антрето в едно помещение, в което има предвидена рецепция и кът „педикюр“, бившата спалня се намалява по ширина и се преустройва в помещение за козметични процедури, дневната не се променя по размери, същата се преустройва в помещение за фризьорство и маникюр.

На северната фасада се зазижда един отвор на прозорец с размери 75/80см.

На източните фасади се премахват два трикрилни прозореца и вместо тях се оформят два трикрилни прозореца и вместо тях се оформят по два нови прозореца – френски тип , като между новите прозорци се предвижда тухлен зид. Входната врата от изток се уширява с 25 см.

На западната фасада се зазижда отворът на един двукрил прозорец с размери 120/95см, на мястото на друг двукрил прозорец чрез уширение на отвора се предвижда входна врата.

Разрешение за строеж №20/2020г. и одобреният инвестиционен проект предвиждат вътрешно преустройство и промяна на предназначението на едноетажна жилищна сграда с козметичен и фризьорски салон, без да се засяга носещата конструкция на сградата и без промяна на категорията та сградата по значимост /съгласно чл. 137 от ЗУТ/. Преустройството и промяната на предназначението на едноетажната сграда с идент. № 68134.306.86.1 от конструктивна гледна точка се касае за несъществени изменения по смисъла на чл. 6, ал.3 от Наредба № РД-02-20-2 /2012г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони.

След издаване на разрешението за строеж, при осъществяване на служебен контрол е издадена оспорената в настоящото производство Заповед на Началника на РДНСК С., в която е възприето следното:

Съгласно одобрения ЧЗРП със Заповед № РД-50-873/15.09.1995г. на Главния архитект на район В. СО за УПИ х-31, кв.225 по плана на [населено място], е предвидено строителство на шестетажна жилищна сграда, разположена свързано със сградата в УПИ 1-30, кв.225. Не е определен траен градоустройствен статут и не е предвидено запазване на едноетажната масивна жилищна сграда, предмет на разрешението за строеж. По преписката, послужила за издаването му, липсват данни за наличие на строителни книжа за изграждането на жилищната сграда или предпоставки за търпимост , поради което не са налице основания за преустройство или промяна на предназначението на сградата, предвидени в чл. 53 от ЗУТ във връзка с §21 от ДР на ЗУТ и Ц53 от ПЗР на ЗИД ЗУТ.

Прието е, че горното води до извод, че разрешението за строеж е издадено без правно основание. В комплексния доклад липсвала оценка за съответствие с предвижданията на ПУП и устройствения статут на съществуващата сграда.

При тези съображения, е отменено разрешението за преустройство и промяна на предназначението на сградата.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема:

Заповедта е издадена от компетентен орган при упражняване на служебен контрол по чл. 149, ал.5 от ЗУТ.

Същата съответства на предвидената в закона форма, като съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Съдът обаче споделя изложеното в жалбата, че не са изяснени всички релевантни факти и обстоятелства, както и че установените такива неправилно са интерпретирани при приложение на материалния закон.

На първо място, органът не е съобразил наличното и влязло в сила като неоспорено и неотменено разрешение за преустройство на същата сграда, издадено на 04.07.2019г. от Главен архитект на район В. СО, с което се допуска ремонт на покрив и реконструкция на заварен строеж. Последното води до нарушаване на принципа на предвидимост от страна на контролния орган, тъй като основанията за отмяна на второто по ред разрешение за преустройство основно са свързани със градоустройствения статут на сградата, а именно – липсата на предвиждане за същата в действащия ПУП – ЧЗРП. Последният обаче е от 1995г. , т.е. няма изменение в интервала от издаването на предходното / неотменено/ разрешение за строеж № 30/2019г. и отмененото с оспорената заповед по отношение на предвижданията на плана. Освен това, съдът споделя и безспорната теза, че влезлите в сила разрешения за строеж следва да бъдат зачитани и съобразявани по отношение на градоустройствения статут на сградите, за които се отнасят, именно поради предоставеният им от закона стабилитет.

На следващо място, необходимо е да бъдат отчетени наличието на АДС от 1964г., което безспорно доказва, че това е най-късният момент, в който може да е била построена сградата. Не се установиха данни за проучване на търпимостта ѝ към този момент от страна на органа. Нещо повече, последното е извън неговите правомощия. Обратно, при условията на косвен контрол, същият е изложил в мотивите си, че не се установяват данни за законност или търпимост на строежа, с каквото правомощие за преценка не са само не разполага, но същата не съответства на данните по преписката.

Изобщо не е съобразен нито моментът на построяване, респ. одържавяване на сградата, нито последвалото ѝ актуване като общинска собственост , нито фактът, че същата е възстановена в рамките на реституционно по реда на ЗОСОИ и представлява обезщетение на бивши собственици. Не е съобразен и фактът, че същата е отразена в ЧЗРП, но без постоянен градоустройствен статут.

По мнение на съда, следва да бъде прието, че се касае за специалната хипотеза на „заварен строеж“ по смисъла на чл. 53 от ЗУТ. Поради безспорно установената липса на строителни книжа към момента на изграждане на сградата, следва да бъде съобразена разпоредбата на §53 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, 2015г., според която търпимите

строежи по ал. 1, които нямат постоянен устройствен статут по действащ подробен устройствен план, могат при спазване на изискванията на този закон да се преустройват вътрешно, да се променя предназначението им и да се ремонтират, без да се изменя външното им очертание в хоризонтално и вертикално отношение и без да се правят нови или да се укрепват носещите конструкции.

Същото е и в съответствие с разпоредбата на чл. 53 от ЗУТ.

По делото няма спор, че с предвиденото преустройство, допуснато с отмененото разрешение за строеж, не се засяга носещата конструкция на сградата, не се променя категорията ѝ по смисъла на чл. 137 от ЗУТ и не се променят очертанията на сграда в хоризонтално и вертикално отношение.

Следователно, при хипотезата, че се касае за „заварен строеж“ по смисъла на чл. 53 от ЗУТ, която съдът приема, следва безспорно, че са изпълнени останалите изисквания на закона за издаване на отмененото разрешение за строеж.

Като е изложил съображения относно градоустройствения статут на сградата, за което няма спор по делото, че не е траен, органът е извел несъответни на закона изводи, поради липса на анализ на останалите доказателства и данни по преписката, съответно неправилна преценка на относимите за спора факти.

По изложените съображения, актът на РДНСК С. се явява издаден в несъответствие със закона и следва да бъде отменен.

При този изход на спора, в тежест на органа следва да бъдат възложени направените, доказани и претендирани разноски по делото, както следва: 1300 лева адвокатски хонорар, 400 лева депозит за СТЕ и 10 лева държавна такса. Възражението за прекомерност, направено от процесуалният представител на ответника не следва да бъде уважено, тъй като действително делото е проведено в едно съдебно заседание, но последното е с оглед процесуалната активност на защитника на жалбоподателя и своевременно направените доказателствени искания, вкл. за назначаване на съдебно-техническа експертиза. Делото е с голям обем от фактологична страна, налице е активно участие в производството, вкл. чрез ангажиране на становище и в писмен вид по съществуващото на спора.

По изложените съображения, съдът

**РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Заповед 0 ДК-11-С-13 от 01.07.2020г. на Началника на РДНСК С., с която е отменено Разрешение за строеж №20/16.06.2020г. на Главния архитект на район „В.“ СО, ведно с одобрените към него проекти за „Преустройство и промяна предназначението на едноетажна жилищна сграда в козметичен и фризьорски салон“, находящ се в УПИ Х-31, кв. 35 по плана на [населено място], м. Западно направление, район „В.“ СО, представляващ ПИ с идентификатор 68134.306.86.1 по КККР на [населено място] по жалба на Р. Р..

**ОСЪЖДА** РДНСК С. да заплати в полза на Р. Ю. Р. сумата от 1710 /хиляда седемстотин и десет/ лева, съгласно описанието в мотивите на решението.

Решението подлежи на оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му на страните

пред ВАС.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: