

РЕШЕНИЕ

№ 5794

гр. София, 15.10.2018 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 04.10.2018 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Марияна Велева, като разгледа дело номер **5325** по описа за **2018** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на Л. Д. Д. от [населено място], чрез адв. Р., срещу заповед № РА-30-115/30.03.2018г. на директора на дирекция „Общински строителен контрол“, с която се нарежда на жалбоподателя да премахне незаконен строеж „Приобщаване и уширяване на външна стълбищна площадка към апартамент на първи жилищен етаж и зазидане на прозорец на клозет – баня на съседен апартамент“ в едноетажна жилищна сграда, находяща се в УПИ VIII-544, кв.237, м. „Л. III част“, с адрес [улица], като приведе строежа в съответствие с одобрените строителни книжа.

В жалбата се излагат твърдения за незаконосъобразност на процесната заповед поради нарушения на процесуалния и материалния закон. На жалбоподателя не е връчен констативния акт, въз основа на който е издадена заповедта. Освен това е зазидан прозорец, изграден незаконно към източното жилище, а по архитектурния проект същият е следвало да бъде към оградата. Оспорват се констатациите относно съществуването на прозорец на баня клозет, тъй като същата е с по-малки размери от евентуалните размери на прозореца, приети от ответника. В документа за собственост на жалбоподателя не е описана процесната входна площадка. Такава не е описана и за западното жилище, при условие, че такава има и е била затворена и превърната във входен вестибюл преди делбата от 1982г. По същото време е извършен и строежът в източното жилище, но същият е приет за незаконен, а този в западното жилище – не. Изграденият вестибюл е бил саниран през 2010г., но за това не се изисква

разрешение за строеж. Поради това се оспорва приетата от ответника дата на изграждане на строежа през 2005г. Възражава се срещу твърдението в процесната заповед, че удължението на жилищната площадка затруднява подхода към мазетата, защото неправилно собственикът на западното жилище ползва входа и антрето на жалбоподателя, за да стигне до мазето си като е затворил своя вход към собственото си мазе. За това е образувано дело № 75796/2017г. на СРС, 159 с-в, което да изясни законния подход към мазетата под всяко жилище. По изложение съображения се иска отмяна на процесната заповед.

Ответникът – директора на дирекция „ОСК“, СО, в становище от 21.05.2018г. оспорва жалбата. Сочи, че процесната заповед е издадена от компетентен орган при спазване на законовите изисквания. Жалбоподателят е уведомен за констативен акт № КА-017 от 22.11.2017г., залепен на входната врата на обекта по реда на §4 от ДР на ЗУТ, и е представил възражение срещу него. Процесният строеж е незаконен, тъй като е изграден без одобрени строителни книжа. Поради това се иска отхвърляне на жалбата. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. 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 собственик на източното жилище от едноетажна жилищна сграда в [населено място], [улица] със ЗП от 33 кв.м., състоящо се от стая, кухня, входно антре, клозет – баня, заедно с половината от мазето в частта му под жилището и половината от подпокривното пространство в частта му над жилището и ½ идеална част от дворното място с площ от 250 кв.м., съставляващо имот с пл. № 544 от кв. 273 по плана на София, Л. съгласно нотариален акт № 140, том XII, дело № 1952 от 16.03.1984г. Имотът е придобит от родителите на жалбоподателя след доброволна делба между баща му и Н. К. Д. - собственик на югозападното жилище, през 1982г. Към момента собственик на югозападното жилище е И. Н. И., видно от нотариален акт № 3, том I, рег. № 8, дело № 3 от 15.09.1998г. Видно от скица на л. 47 имотът представлява УПИ VIII-544 съгласно регулационния план, утвърден със заповед № РД-50-636 от 25.07.1995г. и решение 85 по протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС.

Административното производство по издаване на настоящата заповед е започнало по жалба на И. Н. И. от 04.07.2016г. От длъжностни лица на район „Л.“ е извършена проверка на място, видно от констативен протокол № 123 от 12.07.2016г. на л.19-20. Съставен е констативен акт № КА 001 от 20.01.2017г., срещу който е подадено възражение от Б. Д. – пълномощник на жалбоподателя съгласно пълномощно на л. 87. С писмо от 31.03.2017г. преписката е върната от ответника на район „Л.“ с указания да се установи времето на извършване на строежа. В изпълнение на същите в писмо от 27.04.2017г. кметът на район „Л.“ е приложил декларация от предишния собственик на югозападното жилище - Н. Д. от 26.10.2016г., в която се посочва, че вратата, която води към мазетата, винаги е била обща, прозорецът на банята винаги е съществувал и е гледал на изток към стълбището на източното жилище и под южния прозорец на югозападното жилище винаги е имало тухлена барака, покрита с ламарина, изградена от К. Д. В декларация от 10.04.2017г. Д. Ц. Н. посочва, че от 1995г. посещава редовно къщата на И. И., и е свидетел, че през 2011г. Б. Д. е извършила масивен строеж на площадката над стълбите на съседното жилище и е

затворила с тухли прозореца на банята и тоалетната на г-жа И.. В декларация от 11.04.2017г. Г. Й. Й. посочва, че от 2003г. до 2012г. е живял на [улица] и е свидетел, че през 2011г. съседката на г-жа И. е извършила строеж чрез ремонт и удължаване на стълбите на съседното жилище, към входа на горния етаж, както и е изградила с тухли и покрив конструкция върху площадката на входа, затворила е с тухли и бетон прозореца на г-жа И. към тоалетната и банята й. С писмо от 29.06.2017г. преписката е върната от ответника на район „Л.“ с указания. В изпълнение на същите в писмо от 31.07.2017г. кметът на район „Л.“ е посочил, че към югозападното жилище няма изградено допълнително антре, входната врата на жилището не е преместена и няма промяна на площта му. Видно от справка за наследници на К. Д. от 14.11.2017г., такива са синовете на брат й – Н. Д. и Д. Д. – баща на жалбоподателя, който от своя страна е оставил за наследници Б. Д. – съпруга, жалбоподателя и В. Д..

На 22.11.2017г. е съставен нов констативен акт № КА 017 от служители на район „Л.“, във връзка с извършена поредна проверка на строежа. В него е установено, че сградата в УПИ VIII-544 е построена в края на 20-те год. на миналия век и се е състояла от едно жилище с два входа, представляващо вестибюл, две стаи, кухня, тоалетна, вътрешна стълба към перално помещение и две мазета, със собственик К. Д.. Извършено е дострояване съгласно разрешителен билет за нова постройка от 1926г. на Д. Д.. През 1982г. къщата е разделена на две жилища, като източното е собственост на жалбоподателя. При извършения оглед е установено, че входовете към жилищата са самостоятелни. Собственикът на източното жилище е удължил, разширил и усвоил към жилищната площ на апартамента си площадката пред стълбището. Така се е оформило входно антре с площ около 4-5 кв.м. с размери дължина около 1,80 м и ширина около 2,20м. При извършените СМР е зазидан прозорец с размери 1,20/1,70 м на баня- клозет в югозападното жилище. Площадката пред стълбището е удължена с около 0,80/2,20м на северозапад, посока към съседен имот, като е закрепена с две метални колони в земята, монтиран е прозорец от ПВЦ дограма с размери 0,60/1,20м на източната страна. Входната врата на жилището е изместена пред стълбите. Помещението е захранено с ток. Затруднен е подхода към мазетата, тъй като височината е около 1,65м. Като вероятна година на изграждане е приет периода 2009-2011г. Строежът е определен като незаконен поради непредставяне на одобрени инвестиционни проекти и разрешение за строеж. Приложен е снимков материал на л. 23-33. Констативният акт е връчен на жалбоподателя при условията на §4 от ДР на ЗУТ чрез залепване на входа на строежа, видно от протокол № 4 от 09.01.2018г. На 12.02.2018г. е подадено възражение от пълномощника на жалбоподателя – Б. Д.. Приложени са декларации от Р. Б. Х. и Р. Е. Г. от 21.02.2017г., в които е посочено, че при разделяне на наследствената им къща, двамата братя Д. Д. и Н. Д. през 1982г. са си направили допълнително входни антрета пред стълбищата на къщата.

На 30.03.2018г. е издадена оспорената заповед като в мотивите ѝ е прието, че строежът е V-та категория, изграден е без одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж и представлява незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Препис от заповедта е получен от жалбоподателя на 02.05.2018г., видно от известие за доставяне на л.91, а жалбата е подадена на 09.05.2018г.

Със заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017г. кметът на СО е делегирал на директора на дирекция „ОСК“ в НАГ, СО, правото по т. 2.14 да издава заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях.

От заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза се установява следното: процесният строеж представлява пристрояване към жилищния етаж на кота +1,90м, изпълнено пред входа на източното жилище в къщата на [улица]. Пристрояването е изпълнено като е уширена и удължена съществуващата външна площадка, разположена в горния край на стоманобетонова външна стълба, чрез която се достъпва жилището. Първоначалните размери на стълбищната площадка съгласно позволителния билет от 1926г. са били 0,90/1,40м. След увеличаване на размерите на площадката, същите са 2,20/1,80м. Оформеният еркер излиза с около 0,45м пред северната фасада на сградата като за допълнителна опора са направени две опори от стоманени тръби на отстояние 0,20м. от северната фасада. Пространството пред входа на жилището е оградено със зидове от тухли по северната и източната стена, като обособеното предверие е приобщено към антрето по първоначалния проект. Входната врата е изместена на източната фасада. До нея е изпълнен прозорец. Изграден е покрив от битумни керемиди. Използва се като входно антре. Върху опорите на старото стълбище е изпълнено ново стълбищно рамо от 10 бр. стъпала. Строежът е определен като V-та категория. Вещото лице посочва, че ако строежът е извършен през 1980-1982г., както твърди жалбоподателя, същият е незаконен съгласно чл. 55 от ЗТСУ. Освен това размерите на еркера излизат извън тези, посочени в чл. 26, ал.1 от Наредба № 5 за правила и норми по ТСУ; не е спазен чл. 10, ал.1, т.5 от същата наредба. Към момента на издаване на процесната заповед, строежът е незаконен съгласно ч. 148, ал.1 от ЗУТ. Изпълнението на еркер е недопустимо съгласно чл. 88, ал.4 и чл. 90 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Не са спазени и изискванията за минимално разстояние до вътрешните регулационни линии, както и между сградите в съседните парцели. Към 1980г. е действал регулационния план от същата година. Процесната пристройка е допълващо застрояване, каквото предвиждане в процесния план няма. Не е изпълнено и изискването на чл.112, ал.4 от ППЗТСУ като няма скица за проектиране по чл. 220, ал.2, т.2 от ППЗТСУ, както и служебно отразяване в действащия застроителен и регулационен план. Към момента на издаване на процесната заповед действа ПУП от 1995г. и 2003г., който не предвижда изграждане на процесната пристройка. Не са изпълнени изискванията на чл. 41, ал.2 от ЗУТ за издаване на виза за проучване и проектиране от главния архитект, както и за служебно отразяване в действащия ПУП. Освен това по застроителния план не е потвърдена процесната сграда в сегашния си вид, а е предвидена триетажна сграда на свързано застрояване към съседния в северна посока УПИ IX-545. В КККР от 2017г. е нанесен имот с идентификатор 68134.902.544 и сграда в него с два самостоятелни обекта, като жилището на жалбоподателя е с идентификатор с последни цифри 544.1.2. и площ от 33 кв.м. Сградата е заснета с площ от 71 кв.м., вместо с 66 кв.м., но пристрояването не е отразено в площта на обект 544.1.2. В допълнително заключение от 26.09.2018г. вещото лице посочва, че е посетило западното жилище и е установило, че в тоалетната на източната стена на помещението има еднокрилен прозорец с размери на отвора 0,65/1,10м, изпълнен с дървена дограма. От външната му страна има метална решетка, боядисана с блажна боя в цвета на прозореца. Зад решетката се вижда, че отвън прозорецът е зазидан със зидария, изпълнена от разнородни отпадъчни строителни материали – цели и парчета от тухли и две парчета от газобетонни блокчета „Итонг“. Тези блокчета са на българския пазар от 1994г., когато в България е открит първият завод за производството им. Поради това вещото лице счита, че

зидарията не е изпълнена преди много години. Вещото лице не дава категоричен отговор на въпроса кога е извършено цялото строителство на процесния строеж поради противоречивите данни по делото.

В съдът е разпитал като свидетел Р. Б. Х. – братовчедка на майката на жалбоподателя. Същата посочва, че познава съпруга на братовчедка си. Помни кога са се делили двамата братя – Д. и брат му през 1982 г. Б. я е поканила на осветяване на това, което са получили като дял от къщата, която се намира в „Л.“. Тогава в жилището са се качвали по стълби в правоъгълно антре. В антрето не е имало прозорец, а се е осветявало с електричество. Вдясно е имало плътна закачалка, отпред е било направено с плочки, зад гърба на влизания е била тоалетната, а вляво се е влизало в помещение. За последно свидетелката е ходила преди 10 години. Не е имало промяна в строителството от 1982 г. и преди десетина години. Не знае да е правено саниране.

При така установеното от фактическа страна, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-град, обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима като подадена в срок и от лице с правен интерес, срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Съгласно чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2, или на части от тях. В случая на издателя на акта – директорът на ДОСК, са делегирани съответните правомощия. Строежът е 5-та категория съгласно чл. 137, ал.1, т.5, б. „г“ от ЗУТ.

Не се налице твърдените от жалбоподателя процесуални нарушения, тъй като цитираният в заповедта констативен акт № КА 017 от 22.11.2017г. е съобщен на жалбоподателя при условията на §4 от ДР на ЗУТ, тъй като не е намерен на адреса. Доказателство за това е и подаденото срещу него възражение от 12.02.2018г., в което изрично е посочено, че се подава срещу съобщение – покана № 003 от 30.01.2018г. на л. 66, която касае именно констативен акт № КА 017 от 22.11.2017г.

Процесната заповед е издадена в съответствие с материалния закон. Съгласно чл. 137, ал.3 от ЗУТ строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон. Чл. 148, ал.1 от ЗУТ предвижда строежи да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон. Липсата на одобрени инвестиционни проекти и разрешение за строеж прави строежът незаконен по смисъла на чл. 225, ал.2, т.2 от ЗУТ. Съдът кредитира заключението на вещото лице, че процесният строеж представлява пристрояване. Същото съгласно чл. 183, ал.1, от ЗУТ е възможно въз основа на договор в нотариална форма с останалите собственици на дворното място, какъвто в случая липсва. Неоснователни са доводите на жалбоподателя, че процесната входна площадка е била затворена и превърната във входен вестибюл преди делбата от 1982г. Видно от позволителен билет от 1926г., поставен върху проект на л. 21, къщата е имала един общ вестибюл с два входа от изток и от запад. В източната част една част от вестибюла е оформена като тоалетна по силата на цитирания позволителен билет. Не е представен проект за делба към 1982г., поради което не се доказват твърденията на жалбоподателя, че след 1926г. и за

нуждите на делбата в западното жилище е затворена входната площадка със същия вид пристрояване, както и процесното. Напротив, от снимковия материал се установява само изграждане на цокъл и остъкляване на западната площадка. Дори и да се приеме, че същото е направено преди делбата от 1982г., това не доказва, че процесният строеж е извършен през същата година или по-рано. От приложените по делото декларации в две от тях – на Д. Ц. Н. и на Г. Й. Й., се посочва, че строежът е извършен през 2011г. Декларациите са подадени от лица, които или са живеели в имота, или са го посещавали редовно. Другите две декларации – от страна на Р. Б. Х. и Р. Е. Г., са неясни, доколкото твърдят изграждане на допълнителни входни антрета пред стълбищата на всеки вход на къщата, но не посочват какво представляват тези антрета, как са изградени, от какъв материал и т.н. Поради това съдът е разпитал като свидетел Р. Б. Х., но от показанията ѝ не се потвърждава тезата на жалбоподателя. Напротив, същата описва, че в антрето не е имало прозорец, а се е осветявало с електричество (в сегашното антре има прозорец от PVC). Тогава входната врата е била вляво от стълбището, а сега е изместена срещу него – видно от заключението на вещото лице. Зад гърба на влизания е била тоалетната, изградена с позволителния билет (сега зад гърба на влизания остава стълбището). Напред и леко вляво се е влизало в помещение, което е било кухнята видно от скица на л. 21, а точно напред е била стената на това помещение. Следователно свидетелят говори за антре, което се е намирало след входната врата на жилището, а обект на процесната заповед е антре – бивша площадка, намиращо се преди тази врата срещу стълбището. Т.е. свидетелските показания не установяват извършването именно на посочените в оспорената заповед и установени от вещото лице на място СМР. Няма пречка през 1982г. действително да са изградени допълнителни площадки пред стълбището на всеки вход, но не с такива размери, с такава конструкция, с такъв материал и с такова разположение като процесното. Напротив, напълно възможно е процесният строеж да е използвал създадената при делбата площадка към източното жилище и да я е разширил, удължил и затворил, усвоявайки стълбищната площадка, както е описано в оспорената по делото заповед, и превръщайки я във входно антре. В този смисъл няма противоречие във фактите, изложени в представените по делото декларации и свидетелските показания. Поради това съдът приема за период на изграждане на строежа този, посочен от ответника - между 2009г. и 2011г., което се потвърждава и от използваните материали при зидарията на прозореца на банята на западното жилище, както и от монтирания прозорец от PVC със запазени монтажни лепенки. Към цитирания период §16 от ПР на ЗУТ и §127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ са неприложими и процесният строеж няма характера на търпим и неподлежащ на премахване. В този смисъл не се кредитира заключението на вещото лице в частта, в която датира строежа в периода 1980-1982г., но посочва липсата на предпоставките на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ.

Що се отнася до зазидания прозорец на източната стена, зазидан с процесния строеж, въпросът за неговата законност е ирелевантен, доколкото се установи незаконност на процесния строеж, с който е зазидан. Още повече, че липсва

проект, по който е извършено преустройството и делбата, и който би следвало да предвижда местоположението му. Цялостното „узаконяване“ на това преустройство е станало с делбата, одобрена от съда, следователно всичко, изградено към този момент, следва да се приеме за законно. Според чл.115, ал.1 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони помещенията в жилището трябва да имат осигурено проветряване чрез прозоречни отвори и балконски врати и вентилационни канали (шахти, комини и др.). В случая по делото няма данни тоалетната на западното жилище да разполага с вентилационна шахта, поради което със зазиждането на прозореца действително е преустановена възможността за проветряване.

Относно подхода към мазетата, на л. 27 и 28 се вижда врата, разположена под северната фасада на процесния строеж. Същата се отваря до едната опорна стоманена тръба като ответникът не е посочил ъгъл на отваряне, за да се установи дали действително е затруднен достъпа до мазетата. От снимките на вещото лице се вижда, че опорната тръба тангира с ръба на фасадата, но не се установява ясно дали е поставен пред него или в същата равнина. Поради това не е доказано изложеното в процесната заповед затрудняване на подхода към мазетата. Що се отнася до това дали правилно собственикът на западното жилище ползва входа и антрето на жалбоподателя, същото е ирелевантно за процесното производство.

Извършеното преустройство с промяна на предназначението на стълбищна площадка във входно антре без одобрени строителни книжа представлява пристрояване на сградата без съгласие на другия собственик на имота и незаконен строеж по смисъл на чл. 225, ал.2, т.2 от ЗУТ. Не са налице условията по §16 от ПР на ЗУТ и по §127, ал.1 от ПРЗ ЗИД на ЗУТ, доколкото периодът на извършване на незаконния строеж -2009г. - 2011г. е след този, предвиден в цитираните разпоредби.

Следователно процесната заповед е издадена от компетентен орган при спазване на процесуалния и материалния закон, а жалбата срещу нея като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора основателна е претенцията на ответника за заплащане на юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 200лв. съгласно чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

По изложените съображения и на основание чл.172 ал.2 от АПК Административен съд София-град, II отделение, 41-ви състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Л. Д. Д. от [населено място], чрез адв. Р., срещу заповед № РА-30-115/30.03.2018г. на директора на дирекция „Общински строителен контрол“.

ОСЪЖДА Л. Д. Д. от [населено място] да заплати на директора на дирекция „Общински строителен контрол“ разноски по водене на делото в размер на 200лв.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14 дневен

срок от съобщаването. Да се изпрати препис от решението на страните.

СЪДИЯ: