

РЕШЕНИЕ

№ 4587

гр. София, 10.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,
в публично заседание на 12.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **4714** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.215, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на адв. А. Ч., като пълномощник на В. Б. С. от [населено място], срещу ЗАПОВЕД №РА-30-400/07.04.2022г. на главния архитект на Столична община (СО). С оспорвания административен акт, на основание чл.225а, ал.1 във вр. с чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ е наредено на В. Б. С. да премахне незаконен строеж: „Вътрешно преустройство в апартамент на пети етаж – ляво от стълбищната клетка“, намиращ се в жилищна сграда в урегулиран поземлен имот (УПИ) Ш₁₆₄, кв.411, м. „Центъра“, с административен адрес на [улица], като приведе обекта в съответствие с одобрените инвестиционни проекти.

Жалбоподателката претендира за недействителност на оспорваната Заповед на всички основания по чл.146 АПК – постановена е от некомпетентен орган при неотстраним порок във формата, допуснати при издаването ѝ съществени нарушения на процесуалните правила и в противоречие с материалноправните норми и целта на закона. Поддържа, че в административния акт не са посочени фактически основания за издаването му и без да са напълно изяснени относимите факти и обстоятелства. Твърди, че в процесното жилище не е бил извършван строеж по смисъла на §5, т.38 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията (ДР ЗУТ), а от мотивите на акта не може да се направи обоснован извод в какво според главния архитект на СО се състои вътрешното преустройство. Смята, че има несъответствие в

обстоятелствата, описани в Констативния акт и в оспорваната Заповед в резултат на което не е бил изяснен въпросът къде са били осъществени описаните дейности - в апартамента на жалбоподателката или в съседен имот. Изтъква, че в пода на вестибюла не са били монтирани водопроводни или канализационни тръби и съответно последният не е организиран като санитарно помещение. Смята, че е допустима направата на малък отвор с диаметър 10 см. в неносещ зид с дебелина 15 см. между вестибюла и банята. Оспорва извода на административния орган, че при процесните ремонтни дейности е било премахнато коминно тяло, като твърди, че при придобиване на имота такова не е имало. Претендира, че извършените в собствения ѝ имот ремонтни дейности се квалифицират като текущ ремонт по смисъла на §5, т.43 ДР ЗУТ и за тях не се изисква разрешение за строеж (РС), съгласно чл.151, ал.1, т.1 ЗУТ. Лично и чрез процесуалния си представител адв. Ч. моли съда да отмени Заповед №РА-30-400/07.04.2022г. и да осъди ответника да ѝ възстанови сторените разноски по водене на делото, съгласно представен списък. Доводи за незаконосъобразност на административния акт излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

Ответникът - ГЛАВЕН АРХИТЕКТ на Столична община, оспорва жалбата. Чрез процесуалния си представител юрк. П. Й. поддържа, че процесната Заповед е законосъобразен административен акт и не са налице сочените основания за отмяна. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателката адвокатско възнаграждение. Доводи за неоснователност на жалбата излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт (НА) за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №47273/26.08.2020г., като Акт №198, том СХVI, дело №672163/2020г. жалбоподателката С. се легитимира като собственик на недвижим имот – апартамент без посочен номер по документ за собственост, намиращ се на пети надпартерен етаж в жилищната сграда на [улица], със застроена площ 85.26 кв.м., заедно със зимнично помещение №12 и заедно с таванско помещение №4 и 12/250 идеални части от общите части на сградата и от поземления имот (ПИ) върху който е построена сградата, за който имот съгласно подробния устройствен план (ПУП), м. „Център“, одобрен със Заповед №РД-09-135/10.06.1992г., е отреден УПИ III₁₆₄, кв.411, целият с площ 300 кв.м. по НА, а по графични данни с площ 206.70 кв.м.

Административното производство е образувано във връзка със сигнал, подаден от председателя на Управителния съвет (УС) на Етажната собственост (ЕС) в жилищната сграда на [улица] (вх. №, № РСЦ21-ГР94-525/08.03.2021г.).

На 30.03.2021г. длъжностни лица в Отдел „Контрол по строителството“ на район „С.“, са извършили проверка на строеж: „Вътрешно преустройство в апартамент на пети етаж – ляво от стълбищната клетка“, намиращ се в жилищна сграда в УПИ III₁₆₄, кв.411, м. „Центъра“, с административен адрес на [улица]. За резултатите от проверката е съставен Констативен акт (КА) №РСЦ21-ГР94-525 в който са отразени следните установявания: Жилището се състои от една стая, стая до вестибюл с отвор за портал между тях, кухня, баня с предверие, тоалетна и антре.; В помещението „вестибюл“ има изводи на изградени нови електро и ВиК инсталации.

Новите водопроводни и канализационни отклонения са свързани към съществуващи ВВК и ВКК инсталации на сградата.; Съществуващите сградни водопроводни и канализационни клонове преминават през банята на жилището.; Изводите на новите отклонения са изпълнени на стена във вестибюла, гранична с банята.; Изводите на ел. инсталацията във вестибюла са свързани с Ел таблото на жилището.; Премахнато е коминно тяло в кухнята, разположено срещу входната врата.; Строежът е от четвърта категория, съгласно чл.137, ал.1, т.4, б. „д“ ЗУТ; Преустройството е извършено без одобрени проекти и РС с което са нарушени нормите на чл.137, ал.3 и чл.148, ал.1 ЗУТ. Видно от отбелязването на последна страница КА от 30.03.2021г. е бил връчен на жалбоподателката на 13.04.2021г.

На 16.04.2022г. С. е представила писмено Възражение срещу фактическите установявания, отразени в КА №РСЦ21-ГР94-525 [(вх. № РСЦ21-ГР94-525-(4)]. Изложила е твърдения, че ремонтните дейности не са свързани с конструктивни промени в имота, нито с промяна на предназначението му. Оспорила е констатацията, че с ремонтните дейности е било премахнато или разрушено коминно тяло. Като доказателство за това е представила нотариално заверена декларация от П. И. - предишния ползвател на жилищния имот. Към възражението са представени и: Конструктивно становище, Становище по част ВиК, Правно становище и снимков материал.

На 10.03.2022г. е била извършена повторна проверка на място и по документи от длъжностни лица на районната администрация при която не са били установени нови факти и обстоятелства след проверката от 17.03.2022г. Съставен е Констативен протокол (КП) РСЦ21-ГР94-525-9 за който не се установява да е бил връчен на жалбоподателката.

Производството е приключило с издаване на оспорваната Заповед №РА-30-400/07.04.2022г., след като административният орган е приел за неоснователно направеното от С. възражение.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Заключение на вещото лице инж. Г. Г. е оспорено от ответника, в резултат на което е допусната повторна СТЕ. Заключение на вещото лице инж. Д. Д. не е оспорено от страните и съдът го кредитира като обективно и компетентно и съответно ще го обсъди при формиране на правните изводи.

При така установените факти, съдът приема от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно чл.215, ал.1 във вр. с чл.214, т.3 ЗУТ. Подадена е в преклузивния срок за оспорване, от активно легитимирано лице, за което актът създава задължения.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателката оплаквания и извърши проверка на административния акт, на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните изводи:

Заповед №РД-30-400/07.04.2022г. е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията, предоставени му със Заповед №СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на СО, на основание §1, т.3 ДР ЗУТ (т.1.46). Според приложимата норма на чл.225а, ал.1 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 се претендира да е изпълнен строеж от четвърта категория по смисъла на чл.137, ал.1, т.4, б. “д“ ЗУТ - реконструкция и основен ремонт на строежите от четвърта категория и вътрешни преустройства на сградите от първа до четвърта категория, с които не се засяга конструкцията им, при което компетентен да издаде заповед за премахването му, е кметът на СО или упълномощеното от него длъжностно лице.

Актът е в предписаната от закона форма и при издаването му не са допуснати нарушения на административнопроцесуалните правила, установени в чл.225а, ал.2 ЗУТ, които да бъдат определени като съществени и които да мотивират неговата отмяна. Съдът споделя разбирането, че нарушението на административно-производствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Съдът намира обаче, че при издаване на процесната Заповед са били нарушени основни принципи в административния процес, регламентирани в чл.7 и чл.9 АПК – принципите на истинност и на служебно начало, довело в крайна сметка до противоречие с приложимите материалноправните норми и с целта на закона, формулирана в чл.1 ЗУТ - чрез устройството на територията да се гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението. На първо място безспорно се установява с приетите писмени доказателства и неоспорена повторна СТЕ, че предвиденото по архитектурен проект коминно тяло с пет броя коминни отвори в кухнята, разположено срещу кухненската врата, действително е било премахнато, но противно на изложените от ответника твърдения, това е станало в период, предхождащ значително посочения в административния акт – 2020г. Според заключението на повторната СТЕ коминното тяло, посочено в административния акт, включително и чрез изображението му в одобрения архитектурен проект на процесното жилище, представлява тухлена зидария с размери в план 145/45 см. в което са обособени 5 бр. коминни отвори с размери 14/14 см. Установено е от вещото лице, че на мястото на премахнатото коминно тяло е била изпълнена стенна фурна с аспиратор и въздухоотвод. Според експертизата няма категорични данни по делото в кой конкретен момент е било премахнато коминното тяло в кухнята, срещу кухненската врата, но това е станало много преди 2020г. От обясненията на вещото лице инж. Д., дадени в съдебно заседание на 12.06.2023г. се установява, че е бил извършен оглед на апартамента на първия етаж на сградата, намиращ се под този на жалбоподателката, при което било установено, че там коминното тяло съществува. Експертизата не разполага с данни какво е положението на следващите етажи – 2^{-ри}, 3^{-ти} и 4^{-ти}, но от предоставени му от жалбоподателката снимки на жилището на третия етаж било видно, че и там е премахнато същото коминно тяло и съответно то не може да се ползва от живеещите на първи и втори етажи.

При това необоснован с доказателствата, приети в административното и в съдебното производство, е изводът на административния орган относно времето на премахване на коминното тяло в кухнята на жилището – срещу кухненската врата, а следователно необоснован остава и изводът за неприложимост на разпоредбите на §16, ал.1 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията (ПР ЗУТ) или

респективно §127, ал.1 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ПЗР ЗИД ЗУТ). Съгласно ал.1 на §16 ДР ЗУТ строежи, изградени до 7 април 1987г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Сходна е и нормата на §127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ според която строежи, изградени до 31 март 2001г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване. От анализа на цитираните разпоредби следва еднозначен извод, че установяването на времето на извършване на строежа е от основно значение за установяване на неговата търпимост/нетърпимост, тъй като е необходимо да се прецени кои са били действащите правила и нормативи по време на извършването и съответно отговаря ли строежът на тях.

Несъмнено коминното тяло - преминаващо през имота на жалбоподателката, е обща част по смисъла на чл.38, ал.1 от Закона за собствеността (ЗС). При това премахването на коминното тяло представлява съществено изменение на общите части на сградата за което законът - чл.185, ал.1, т.3 ЗУТ, изисква да бъде дадено съгласие от останалите собственици в ЕС. С нормата на чл.38, ал.2 ЗС обаче, е допусната възможност да се уговори частите на сградата, които обслужват само някои от отделно притежаваните етажи или части от етажи, да бъдат общи само на лицата, чиито помещения обслужват. Следователно в случая от съществена значимост е въпросът дали в жилищата под процесното съществува коминно тяло, което може да бъде използвано след евентуално възстановяване на това в имота на жалбоподателката.

При това, в нарушение на принципите на истинност и на служебно начало, административният орган не е събрал всички необходими доказателства, не е взел предвид и не е обсъдил релевираните от жалбоподателката доводи и като резултат не е установил действителните факти от значение за случая.

В останалата част съдът приема, че не е налице строеж по смисъла на определението, дадено в §5, т.38 ДР ЗУТ - надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл.74, ал.1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението. Според описанието, дадено в КА №РСЦ21-ГР94-525/30.03.2021г. и възприетото от административния орган в мотивите на оспорвания акт, строежът представлява: Изпълнени изводи на нови електро и ВиК инсталации в помещение - вестибюл. Новите водопроводни и канализационни отклонения са свързани към съществуващи ВВК и ВКК инсталации на сградата, чиито вертикални водопроводни и канализационни клонове преминават през банята на жилището. Изводите на новите отклонения са изпълнени на стена във вестибюла, гранична с банята.; Изводите на Ел. инсталацията във вестибюла са свързани с Ел. таблото на жилището.

На първо място следва да се отбележи, че съществува противоречие в самото описание на извършените дейности в имота – от една страна се твърди, че в

помещение – вестибюл са били изпълнени нови електро и ВиК инсталации, но непосредствено след това се установява, че са изпълнени водопроводни и канализационни отклонения към съществуващите водопроводни и канализационни инсталации. Безспорно установено е с приетата повторна СТЕ, че в имота са били изкарани нови изводи за кухненска мивка на гърба на тоалетната мивка, без да са монтирани водопроводни и/или канализационни тръби в пода на помещението. Установено е също, че новите водопроводни и канализационни изводи са свързани към съществуващите вертикални щрангове на водопроводната и канализационната система, която преминава в банята, като изводите на новите отклонения са изпълнени на стената, която граничи с хол-дневната (вестибюл). Според заключението на вещото лице са изпълнени контактни излази от апартаментното Ел. табло до стената на хол-дневната. Настоящият решаващ състав приема, че така установените дейности, квалифицирани като незаконен строеж, не попадат в обхвата на определенията за основен ремонт и реконструкция (§5, т.42, т.44 ДР ЗУТ) и не представляват преустройство, съгласно чл.38 и чл.39 ЗУТ, поради което и за тях не се изисква одобряване на инвестиционен проект и издаване на РС. Като е стигнал до обратния извод административният орган е издал един незаконосъобразен административен акт, който следва да бъде отменен.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателката се дължат разноски за държавна такса в размер на 10 лева, за СТЕ в размер на 400 лева и за адвокатско възнаграждение в размер на 1300 лева, съгласно представения списък и доказателства за извършването им. Неоснователно е възражението на ответника за прекомерност на заплатеното от жалбоподателката адвокатско възнаграждение, което, видно от представените доказателства, е в минимален размер съгласно чл.8, ал.2, т.1 от Наредба №1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. При това искането за присъждане на по-нисък размер на разноските в тази част, следва да бъде оставено без уважение.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25^{-ТИ} състав,

РЕШИ

ОТМЕНЯ ЗАПОВЕД №РА-30-400/07.04.2022г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община, представлявана от кмета, с адрес: 1000 С., [улица], да заплати на В. Б. С., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място], [улица], ет.2, сумата 1710 (хиляда седемстотин и десет) лева - разноски по адм. дело №4714/2022г.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд на РБългария в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ
Боряна Петкова