

РЕШЕНИЕ

№ 5884

гр. София, 09.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 03.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **10729** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от А. В. П., чрез адв. К. Г. срещу Заповед № РА-30-887/13.09.2022 г., издадена от главния архитект на Столична община. Със заповедта се нарежда премахване на незаконен строеж: „Изпълнен надзид, допълнителни нови носещи конструкции и преустройство на съществуваща вътрешна къща“, находящ се 6 УПИ XVI-16, кв. 427, м. "Център зони Г8 и Г 10-по плана на [населено място] с идентификатор 68134.104.72.2 по КККР, административен адрес - [улица], като приведе сградата с идентификатор 68134.105.72.2 по КККР във вид, съгласно одобрения на 15.10.2021 г. по реда на чл. 145, ал. 5 от ЗУТ от Главния архитект на район „С.“ архитектурен проект: „Заснемане за възстановяване на изгубени строителни книжа“. Оспорващата прави подробни оплаквания за незаконосъобразност на заповедта, допуснати съществени процесуални нарушения при издаването ѝ. Искането е за отмяна на заповед № РА-30-887/13.09.2022 г., издадена от главния архитект на Столична община. Претендира се присъждане на разноски, за което е представен списък по чл. 80 от ГПК. Ответник по жалбата, гл. архитект на СО, чрез пълномощник оспорва основателността ѝ. Възражава оплакванията на жалбоподателката, затова, че извършваните СМР на имота ѝ са дейности и резултат от тях, които са нов строеж, отговарящ на определението по т. 38, § 5 от ПЗР ЗУТ. Иска присъждане на юрк. възнаграждение. Съдът, като обсъди доводите на страните, във връзка с доказателствата по делото, заедно и поотделно, прие следното.

Жалбата е процесуално допустима – подадена в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, при неспорим правен интерес от обжалване на заповедта. Оспорващата е с пряко засегнати права и интереси, предвид негативен за нея административен акт, издаден от ответника.

Настоящият състав намира, че процесната заповед е издадена от компетентен административен орган и в изискуемата писмена форма, съдържаща необходимите по чл. 59 от АПК реквизити. В случая е проведена процедура и е издадена заповед по чл. 225а, ал.1 ЗУТ, която предвижда, че 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 заповедта е посочена пета категория по чл. 137, ал.1, т.5 от ЗУТ на строежа.

Жалбоподателката е собственик на жилищна сграда с идентификатор 68134.104.72.2, разположена в ПИ с идентификатор 68134.104.72, със ЗП 160 кв.м., както и идеални части от правото на строеж върху , съставляващо УПИ XVI-16, кв. 427, видно от нот. акт № 188, т. CLNNIV, н.д. 53342/20 на СлВп и нот. акт № 165, т. CXXVIII, н.д. 38284/21 г. на СлВп. Не е спорно, че сградата е построена преди 90 години, не е спорно, че правото на собственост е придобито по възмездна сделка, както и това, че строителните книжа за сградата, към продажбата не са налични. Последното е повод от страна на оспорващата да извърши действия по заснемане и възстановяване на изгубени строителни книжа по чл. 145, ал. 5 от ЗУТ. Процедурта по този ред е проведена успешно и на 15.10.2021 г. заснемането и строителните книжа са одобрени от компетентния орган при район „С.“ СО. Приложените възстановени строителни книжа, с оглед времето на извършване на строежа и вида конструкция на сградата. са без конструктивна част. Не е възстановено и РС, по причина, че към одобряването на строителните книжа строежът е извършен и съществува в проектните параметри.

Съгласно текста на обяснителната записка сградата е масивна монолитна многофамилна жилищна сграда изградена през 1934 година. Състои се от приземен етаж, понижен с три стъпала спрямо околния терен, първи етаж и втори /тавански/ етаж с обща застроена площ от 160 кв. м. Покривът е скатен, раздвижен в план и височина, поради неправилната форма на сградата в разпределение. Сградата е с носещи стени. Външните и вътрешните носещи стени са с дебелина 30 см, а преградните -1 5 см . Подовите конструкции са със стоманен гредоред и дюшеме над него.

По необходимост, жалбоподателката е започнала действия по ремонт и възстановяване на покрива на сградата и подмяна на компрометирани елементи от строежа. В тази връзка, съдът кредитира обяснителната записка за състоянието на строежа и необходимостта от укрепване на покрива – пропаднал на места, по съществуваща дървена, прогнила конструкция. Становищата на специалисти, съставили обяснителни записки по част „архитектурна“ и „конструктивна“ са за сравнително добро състояние на сградата, но при установена необходимост от ремонтни дейности по чл. 151, ал. 1 от ЗУТ.

По отношение на жалбоподателката са подавани множество доноси и сигнали от страна на съседни на имота, в който е сградата. Съдът отчита и противоречивите становища на общинската администрация – към 2021 г. районен кмет отговаря на сигналите и изразява становище от извършвани проверки за липса на нарушения и законосъобразни действия, във връзка с ремонтните дейности, а през 2022 г. при проверка през м. февруари, извършена в отсъствие на собственик или негов

представител, изпраща преписката за издаване на заповед до гл. архитект на СО на 21.06.2022 г..

На 08.04.2022 г. комисия по чл. 223 от ЗУТ, в отсъствие на собственика извършва оглед на обекта. Проверката е извършена без да бъде осигурен достъп, отвън и в КА № РСЦ21-ГР94-1729 са описани следните констатации: по външен оглед се вижда, че е премахната изцяло дървената покривна конструкция; в основната част на сградата, над кота +3,4 м. стените са преизградени с решетъчни тухли, като над тях са изпълнени стоманобетонни хоризонтални бетонни елементи 20x25 см, върху които е монтирана решетъчна прътова конструкция от кухи стоманени профили 10x10 см., оформящи междуетажна подова конструкция между първи етаж и подпокривното пространство на сградата, като според комисията има изграждане на втори етаж и върху него е изградена покривната конструкция.

На следващо място - „В западната част на сградата към УПИ V, от юг и запад е изпълнен надзид, като са изградени тухлени зидове от решетъчни тухли размер четворка, а върху тях са изпълнени хоризонтални стоманобетонни елементи с размер около 20x25 см. Надзидът е изпълнен над подовата конструкция с кота +3,40м. между първи етаж и подпокривното (таванско) пространство, като външните стени са надзидани до височината на посочената в одобрения проект капандура. Видно от геодезическо измерване на достигнатите нива на извършеното надстрояване, от „ГИС София“ ЕООД, притежаваща свидетелство за правоспособност за извършване на дейности по кадастъра и вписана по чл.12, т.8 от ЗКИР рег. № 987, въз основа на Заповед № 1129/31.10.2001 г. на изпълнителния директор на АГНН, надзидът е 1,35м. над посочената в одобрения проект кота +4,56м. Върху хоризонталните стоманобетонни елементи е изградена стоманена покривна конструкция на западното част на сградата, като е изпълнена решетъчна прътова конструкция от кухи стоманени профили с квадратно сечение с приблизителен размер 10x10 см.

Установено е наличие на нова стоманобетонна колона по калканна стена, свързана със стоманени греди, на нива +0,75 и +3,40 които укрепват подови конструкции на съответните нива. Съдържанието на КА е дословно прието и възпроизведено в оспорваната заповед.

В описателната част на заповедта, недвусмислено се сочи, че строителните дейности са в заварена сграда по смисъла на чл. 53 от ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на чл.53 от ЗУТ, заварените сгради могат 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 съществено носещи конструкции. По отношение това, дали има нови конструктивни елементи, както и да са укрепени съществено носещите конструкции на строежа, съдът намира, което не е отразено в оспорваната заповед, че носещата конструкция на сградата, така както е бил извършен пред 90 години не се засяга. Носимостта е върху стените на строежа, което е установено от обяснителните записки към архитектурното и конструктивното становища. Нито в КА, нито в заповедта е посочено да има изменение с изграждането на нова носеща конструкция. В този смисъл се кредитира изцяло и приетото заключение на строителния инженер – конструктор. Установената конструкция на сградата не е променяна с нова конструкция. Не е спорно, че стоманобетонната колона е вътре в сградата, като предназначението ѝ е за укрепване на подови конструкции, на двете нива – кота +0,75 и +3,40. Безспорно е и че подовите конструкции на тези нива са съществуващи, но

преди ремонтните дейности такава колона не е имало. Същата е изградена по западна калканна стена и съдът приема изграждането на конструктивен улемент, който не е съществувал в сградата. Изграждането на тази колона е вътрешно преустройство, по твърдения на жалбоподател, но това не се приема от съда. С тази стоманобетонна колона дори да се заздравяват подови и дори да е нов елемент не изменя външните очертания на строежа, а е в застроения му обем, но не присъства в завареното състояние на сградата. След като носещата конструкция на самата сграда е поета от стените ѝ, колоната следва да се приеме като част от ремонта, който по отношение на нея следва да се счита основен по см. § 5, т. 42 от ДР ЗУТ.

Съобразявайки обяснителните записки към архитектурното и конструктивното становища, както и установено на място от експерта, дал заключение за конструкцията на сградата след приключване на процедурата по чл. 145, ал. 5 от ЗУТ, съдът приема извършването на строително ремонтни дейности, при които са въведени нови конструктивни елементи.

Сградата, така както е завършена към времето на приключване на строителството, като стоманени конструкции е имала такива в междуетажните подови конструкции. Стоманобетонната колона, сочена като укрепваща подовите конструкции не е съществувала във вида на сградата до започването на ремонта през 2020/2021 г.

На следващо място, така както приема ответник в оспорваната заповед, а това се установи от СТЕ има промяна в покривната конструкция. Същата е била изградена с дървени елементи. Дори да е била наложителна ремонтна дейност по възстановяването ѝ на места, на които е била компрометирана, няма становище за подмяната на дървената конструкция с въвеждането на материали, различни от тези на съществуващия преди ремонта строителни елементи. Жалбоподател не отрича, че е извършена подмяна на покривната конструкция с метални, а не дървени греди. Установената от комисията по чл. 223 от ЗУТ нова покривна конструкция е безспорен факт. Не се отрича извършването на ремонтни дейност по изграждане на стоманобетонни хоризонтални елементи 20x25 см, върху които е монтирана решетъчна прътова конструкция от кухи стоманени профили 10x10 см., оформящи междуетажна подова конструкция между първи етаж и подпокривното пространство на сградата. Установена е стоманена покривна конструкция.

Поради това съдът приема, че засягането е съществено. Не може да се приеме становището на жалбоподател, че във връзка с ползването на сградата е извършен „текущ ремонт“, а не строеж по см. на § 5, т. 38 ДР на ЗУТ, или основен ремонт при тълкуване на правното основание, на което е издадена заповедта. Дори, хипотетично, да се възразява строителната дейност като текущ ремонт, съдът е обвързан от това, дали фактите установени в административното производство са интерпретирани правилно към правното основание, на което е издадена заповедта. За извършването на „текущ ремонт“ по см. на § 5, т. 43 ДР на ЗУТ не е необходимо издаването разрешение за строеж от главния архитект на Столична община - чл. 151, ал. 1, т. 1 ЗУТ. Ответната страна преди постановяване на акта не е изяснила действително осъществилите се факти и обстоятелства от значение за правилното решаване на спора и по този начин е допуснала нарушение на материалния закон.

По отношение на покривната конструкция замяната на дървени елементи, компрометирани и прогнили със стоманени греди, но без изменение на очертанията на покрива, въвеждане на нови покривни равнини, също следва да се приема за основен ремонт. Самата покривна прътова решетъчна конструкция, изпълнена със стоманени

профили се приема за нов покрив, изграден на мястото на съществуващия, който е бил изцяло дървена конструкция.

По делото е изслушана СТЕ, по искане на оспорващата и във връзка с предмета на заповедта – да бъде премахнат надзид. В самата заповед надзида, като установен според ответника незаконен строеж и по констатациите на комисията по чл. 223 от ЗУТ е с посочени размери, като се има предвид, че комисията е правила огледа отвън. Няма извършени замервания на място. При осъществен от експерта, назначен от съда оглед на самата сграда – отвън и отвътре, съдът прие, че данните за „надзид“ в двата документа, съставени в и за целта на административното производство не се установяват. При извършения оглед на място, СТЕ не констатира наличието на надзид отговарящ на

даденото му словесно описание в процесната заповед. Действително, при ремонта на покрива на сградата, по западната калканна стена към УПИ V е изпълнен противопожарен надзид, но той е в съответствие с изискванията на чл. 82, ал. 1 от Наредба № 7/2003 г. Не са установени промяна на параметрите на строежа по вертикален разрез и височината на кота било изцяло е спазена по възстановените строителни книжа. Дори да се приеме, изграждането на надзид същия е в съответствие с нормативи за пожарна безопасност, както и разположението му е по калканна стена към съседен УПИ. Съгласно изготвената и приета по делото експертиза съществуващите към момента брой нива и обеми на сградата в западната ѝ част отговарят на одобрения проект.

Съгласно чл.59, ал.2,т.4 от АПК, приложим и в производството по чл. 215 от ЗУТ, административния акт задължително следва да съдържа изложение на фактическите основания за издаването му. В случая по

безспорен начин може да се установи, че възприетите от издаващия орган фактически основания не съответстват на действителните такива и на приложените към жалбата писмени доказателства.

На основание приетите доказателства, съдът не приема безмотивно изведените правни основания да са в съответствие с установеното. Установените строителни дейности не се конкретизират към тези, за които се иска издаване на РС и одобрен инвестиционен проект. В разпоредителната част на заповедта предметът на премахване е посочен, без да е посочено в обстоятелствената част . Премахването на строеж е крайна мярка и се прилага тогава, когато са изчерпани възможностите за заздравяване и укрепяване на строежа.

Съдът споделя и излагането на фактически основания от страна на ответник в оспорваната заповед. Разпоредено е премахване на (1). Надзид; (2). Допълнителни нови носещи конструкции и (3). Преустройство на съществуваща вътрешна къща. Надзид има, но противно на констатациите на комисията, не е в параметрите, описани в заповедта, а на следващо място, изпълнението му към западна калканна стена е и изискване за пожарна безопасност, за което РС не се изисква. Следващо – не е ясно кои са новите конструктивни елементи и къде са изпълнени. В обстоятелствената част е описана изцяло премахнатата дървена покривна конструкция на сградата. Предмет на премахване са допълнителни нови, носещи конструкции. Това общо описание не изяснява какво и откъде следва да бъде премахнато. Никъде не се коментира подмяната на покривната конструкция нов строеж ли е или основен ремонт. По отношение на последния, в съответствие с § 5, т. 42 от ДР ЗУТ може да се приеме, че подмяната и въвеждането на стоманобетонната колона и прътово решетъчната

покривна конструкция са строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, но това не е обсъждано в заповедта. На последно място е разпоредено премахването на незаконен строеж „преустройство на съществуващата вътрешна къща“ . Преустройство няма, по причина, че КА не установява каквото и да е преустройство. След като комисията не е имала достъп в сградата, в сферата на неустановени данни и предположения е, че разпределението на К + 3,40 е оформано като втори етаж и ако да от какво се състои. По приложеното одобрено на основание чл. 145, ал. 5 заснемане за възстановяване на изгубени строителни книжа, л.4 от графичната част такъв етаж съществува с обособени жилищни помещения. В тази част заповедта е изцяло опорочена. В обстоятелствената част се сочи обособен втори етаж на сградата, а е разпоредено премахване на преустройство на вътрешна къща. Преустройството на вътрешната къща не може да има поради запазване на ЗП, етажност, брой помещения и външни граници на строежа.

От изложеното следва, че в заповедта са описани извършените СМР, като не става ясно каква част от строежа подлежи на премахване, след като за надзида е безспорно, че не е строеж, подлежащ на премахване извършените СМР не са обвързани с това какъв е незаконния строеж. Неустановените нови допълнителни конструкции не са посочени по място, по площ и не се сочат детайлно. Описанието на СМР в обстоятелствената част на заповедта не се приема да е мотив за издаването ѝ.

И двете СТЕ са непротиворечиви, че изпълнението на сградата е в съответствие с възстановените строителни книжа. Неяснотата в разпоредителната част на заповедта води до изводи, че същата е издадена при допуснати СПН и оттам е незаконосъобразна. Създаденото правоотношение между оспорващата и административния орган е строго формално и съдът не излиза от оспорваната заповед, която следва да бъде отменена. Допуснати са съществени процесуални нарушения, като се започне от това, че оглед не е осъществен вътре в сградата за да се установят относими факти и правилното приложение на изискването по чл. 35 и 36 от АПК.

Административният акт, в случая заповедта, следва да е единство на мотиви и диспозитив, като конкретно по отношение обекта на премахване, както прие съдът не може да се разбере как е обвързан извода на ответника за премахване на незаконни строежи, които са без индивидуализация. При това положение заповедта е неясна, с неточно индивидуализиран обект – незаконен строеж, който порок може да се квалифицира като съществено процесуално нарушение, накърняващо правата на адресата на заповедта, съответно и препятстващо съда да се произнесе по точния предмет на заповедта. В крайна сметка не става ясно – кой строеж е незаконен и следва да се премахне – този описан в обстоятелствената част на заповедта или този посочен в диспозитива на същата. Това нарушение на административнопроизводствените правила е съществено, тъй като волята на административния орган е неясна. Неясно е какви задължения се вменяват на адресатите на оспорената заповед, което от своя страна осуетява тяхната възможност да разберат кои техни права са нарушени, какви задължения произтичат за тях от административния акт, и как да защитят правата си. Съдът намира, че описаното нарушение е достатъчно основание за отмяна на заповедта като незаконосъобразна само на това основание.

При установената незаконосъобразност на административния акт, същия следва да бъде отменен.

В полза на жалбоподател се присъждат направените в това производство разноски, които според приложения списък са общо в размер на 4520 лева.

Съдът

Р Е Ш И

ОТМЕНЯ по жалбата на А. В. П. заповед РА-30-887/13.09.2022 г., издадена от главен архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. В. П., ЕГН [ЕГН] сумата 4520 (четири хиляди петстотин и двадесет) лева, разноски.

Решението може да се обжалва пред ВАС в 14 дневен срок от съобщението.

съдия