

РЕШЕНИЕ

№ 4309

гр. София, 01.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 17.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **3598** по описа за **2021** 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 С. П. В. и А. П. В. от [населено място] срещу заповед № ДК02-С-2 от 19.03.2021г. на началника на РДНСК - С., с която е наредено премахването на незаконен строеж: „Пристройка към апартамент № 4, ет.1, вх. 1 на жил.бл. № 361, находящ се ПИ с идентификатор 68134.4083.280 с адрес [жк], [жилищен адрес]. Жалбоподателите посочват, че процесната заповед е издадена при съществени нарушения на процесуалния и материалния закон. Констативният акт е съставен в тяхно отсъствие без възможност да възразят срещу него. Възприетото в него противоречи на фактическата обстановка. Неправилно е прието, че е налице строеж, тъй като има само усвояване на прилежащ към апартамента балкон. Процесната заповед е с неясен предмет. Тя не съответства и на целите на закона. Усвояването на балкона е изпълнено преди 1991г. и дори и да е строеж, той е търпим по своя характер. Неправилно административният орган е установил времето на извършване на строежа. С оглед горното жалбоподателите претендират отмяна на заповед № ДК02-С-2 от 19.03.2021г. и присъждане на разноските по делото. Ответникът - началника на РДНСК – С., в становище от 12.04.2021г. оспорва жалбата. Сочи, че жалбоподателите са запознати с констативния акт, съобщен им по реда на §4 от ДР на ЗУТ. С. П. В. е възползвала от правото си да подаде възражение срещу него. Датата на извършване на строежа е през 1996г., когато ОС на ЕС, в която се намира процесния апартамент, е дало съгласие за извършване на пристрояване на едноетажно тяло до чупката на блока. От тогава са и проектите по част „Конструктивна“ и част

„Архитектурна“, които не са заверени. Освен това строежът е недопустим по действащите планове и норми към момента на извършването му или по ЗУТ, не е деклариран от собственика до 02.07.2001г. Поради това ответникът претендира отхвърляне на жалбата.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, доводите и становищата на страните, намира за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателите се легитимират като собственици на апартамент № 4, находящ се в [жилищен адрес] със ЗП от 64, 84кв.м., заедно със съответните части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, върху който е построена сградата, по силата на договор за продажба на държавен имот от ВЖФ по реда на НДИ от 23.04.1991г., удостоверение за наследници на П. К. В. и нотариален акт за покупко-продажба № 178, том VIII, рег. № 10850, дело № 1280 от 14.12.2020г. Имотът, върху който е построена сградата, е частна общинска собственост съгласно АЧДС № 838 от 27.07.2001г.

Административното производство по издаване на настоящата заповед е започнало по сигнал от 04.07.2019г. за извършване на пристрояване на апартамент в бл. 361. Служители на СО, район „М.“ са извършили проверка, за която са съставени констативни протокол № РМЛ18-КЦ01-1628-1 и 2, съответно от 25.07.2019г. и от 26.08.2019г. Установено е, че непосредствено до [жилищен адрес][жк] върху общински имот са пристроени две помещения: едното на нивото на терена с площ 7,35 кв.м., използвано като складово, и другото върху него на нивото на апартамента с площ от 5,29 кв.м., което заедно с балкона до него се използва като допълнителна стая към ап.4, ет.1 вх. А. Носещата конструкция е изпълнена от стоманобетон, а ограждащите стени – от тухли. Апартаментът е собственост на родителите на жалбоподателите. Приложен е снимков материал. Представени са проекти за узаконяване на строежа, изготвени през 1996г., които не са приети от началника на У., с аргумента, че узаконяване е възможно след промяна на ЗП на [жилищен адрес] ж.к. М. -3 и заповед на кмета на района за отстъпване на допълнително право на строеж (л. 37). Представен е протокол от ОС на ЕС на вх. А от 12.02.1996г., в който собствениците на самостоятелни обекти във входа са се съгласили собствениците на ап.4 да извършат промяна на фасадата пред дневната на ап.4 с пристрояване на едноетажно тяло до чупката на блока. Домоуправителят е попълнил нотариално заверена декларация от 03.04.1996г. за автентичност на подписите на собствениците под протокола от проведеното ОС.

Въз основа на разпоредително писмо на главния директор на ГДСК при ДНСК е поискано становище от гл. архитект на СО относно търпимостта на пристройката. С писмо от 16.03.2020г. същият е отговорил, че строежът не е търпим, тъй като е извършен през 1996г. без одобрен проект, разрешение за строеж, отстъпено право на строеж и е недопустим по действащите правила към момента на извършването му и по ЗУТ.

На 06.10.2020г. е извършена проверка от служители на РДНСК С., за което е съставен констативен акт № С19-3553-1. Проверката е установила извършване на незаконен строеж без одобрени строителни книжа и разрешение на строеж, при който са извършени следните СМР: демонтиран е парапета на съществуващ балкон към дневната на ап.4, удължена е плочата на балкона на кота 0,00 с 1,80/3,80м и е оформено допълнително помещение към апартамента. Изпълнени са ограждащи

стени, монтиран е прозорец от ПВЦ дограма. Покривът е изпълнен чрез удължаване на плочата на кота +2,80 с 2,30/3,80м. От ниво терен до кота 0,00 е оформено помещение чрез изпълнени ограждащи стени и монтирана метална врата. Констативният акт е получен от жалбоподателя С. П. В. лично на 29.12.2020г., видно от протокол на л. 32. Жалбоподателят А. П. В. е уведомена за него при условията на §4, ал.2 от ДР на ЗУТ чрез залепване на входната врата на строежа- л.20, и на интернет страницата ДНСК – л. 19.

Срещу констативния акт е подадено възражение от С. П. В. на 29.12.2020г. В него се посочва, че не се касае за строеж, а за усвояване на балкон, като помещението е изградено преди придобиването на имота от родителите на жалбоподателя през 1991г., а балконът е усвоен през 1996г. Поради това строежът е търпим и не подлежи на премахване.

На 19.03.2021г. е издадена оспорената заповед като в мотивите ѝ е прието, че строежът е III-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 А. П. В. на 23.03.2021г., видно от известие за доставяне на л.17. Няма данни кога другият жалбоподател е получил заповедта. Жалбата е подадена на 05.04.2021г., видно от печат на РДНСК – С..

Със заповед № РД13-171/13.06.2019г. началникът на ДНСК е делегирал на началниците на РДНСК правото по т. 9 да издават заповеди за премахване на незаконни строежи.

От заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза се установява следното: процесният строеж се намира в ПИ с идентификатор 68134.4083.280 и представлява пристройка и преустройство на южен балкон, като е променено предназначението му в жилищна площ. Зазидан и уширен е балкона на ап. №4 на ет.1 на кота +1,00, измазан е с мазилка, има монтиран ПВЦ прозорец на новоизградения зид на пристройката. Покривът е направен от допълнително изпълнена плоча с положена хидроизолация, с улуци и водостоци. Пространството под уширения балкон до нивото на терена е усвоено – зазидано от две страни, измазано и с монтирана метална врата. Двете помещения на ниво терен и на кота +1,00 попадат върху имота – общинска собственост. Размерите на изграденото уширение на балкона са 1,30/3,80 или около 5 кв.м. По този начин е увеличена жилищната площ на апартамента. Размерите на помещението под балкона са 1,20/3,50 и площ около 4,20 кв.м. Строителството е извършено през 1996г. с оглед даденото съгласие от тази година на етажните собственици във вх. А. Пристройката и преустройството на балкона представляват строеж по смисъла на §5, т. 38 от ДР на ЗУТ – трета категория съгласно чл. 137, ал.1, т.3, б. „ж“ от ЗУТ. За извършването му е необходимо отстъпване на право на строеж от собственика на земята, одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж. Тези условия са както по чл. 55 от З. (отм.), така и по чл. 148, ал.1 от ЗУТ. Към момента на извършване на строежа е бил в сила регулационен план, приет със заповед № 162 от 18.04.1978г., изм. със заповед № 294 от 16.07.1982г., според който УПИ II-280, в който се намира [жилищен адрес] е за обществено жилищно строителство, трафопост, спорт и озеленяване. Следователно строежът не е бил допустим по действащите планове и правила към момента на извършването му. Към момента действа ЗРП, одобрен с решение № 584 от 29.07.2009г. на СОС, в който също няма предвидено петно за

пристройка до [жилищен адрес] кв.4, УПИ II-280. Поради това строежът не може да се приеме за търпим по смисъла на §16, ал.2 от ПР на ЗУТ.

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

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

Съгласно чл. 225, ал. 1 от ЗУТ началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на незаконни строежи от първа, втора и трета категория или на части от тях. В случая на издателя на акта – началникът на РДНСК - С., са делегирани съответните правомощия. Строежът е 3-та категория съгласно чл. 137, ал.1, т.3, б. „ж“ от ЗУТ.

Не са налице твърдените от жалбоподателите съществени процесуални нарушения, изразяващи се в съставяне на констативния акт е в тяхно отсъствие без възможност да възразят срещу него. Нарушението е съществено само ако при недопускането му административното производство би се развило по друг начин. В случая съществено е, че жалбоподателите са уведомени за констативния акт и единият от тях е депозирал възражение срещу него, което е разгледано от административния орган в оспорения акт. Следователно правото им на защита не е ограничено.

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. Неоснователни са доводите на жалбоподателите, че не се касае за строеж. Съгласно §5, т.38 от ДР на ЗУТ "Строежи" са 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. В случая става въпрос за пристройка, а не за усвояване на балкон, тъй като, видно от доказателствата по делото, е удължена плочата на балкона с 1,80м напред, иззидани са тухлени стени, монтиран е прозорец и е поставен покрив. Видно от снимковия материал, балконът над този на жалбоподателите е тип лоджа и няма нужда от покрив, тъй като е изцяло под горния. Следователно правилно административният орган е квалифицирал СМР като строеж – пристройка към съществуващия балкон, която започва от кота терен и достига до плочата на втория етаж. Тази пристройка е извършена със съгласието на останалите етажни собственици във вх. А, но без съгласието на собственика на терена и без необходимите строителни книжа. Неоснователни са доводите на жалбоподателите, че е съществувала преди родителите им да закупят апартамента през 1991г., тъй като същата не е отразена в договора за продажба на недвижим имот от 23.04.1991г., нито в нотариалния акт от 2020г. Освен това същата не може да се приеме за търпим строеж не само поради

годината на изграждане, но и поради липсата на останалите предпоставки в §16 от ПР на ЗУТ – да е била допустима по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването ѝ или съгласно този закон. Действащият ПУП от 2009г. не предвижда възможност за пристрояване на [жилищен адрес] видно от извадката в заключението на вещото лице. Действащият преди 2001г. З. (отм.) изисква разрешение за строеж (чл.55), както и сега действащата разпоредба на чл. 148, ал.1 от ЗУТ. Относно годината на извършване на строежа, съдът приема, че същата е 1996г., не само защото пристроените помещения не са описани в договора за продажба от 1991г., но и с оглед протокола на ОС на ЕС от 12.02.1996г., в който ЕС дава съгласие за пристрояването на едноетажно тяло до чупката на блока. От тази година е и приложението проект на фаза:заснемане за узаконяване. С оглед изложеното §16, ал.2 от ПР на ЗУТ поставя и още едно условие за търпимост на строежа, което също не е налице – да е деклариран от собствениците му пред одобряващите органи до 31 декември 1998 г. По делото няма данни за такова деклариране, а само за внасяне в У. на проект за узаконяване.

Извършеното пристрояване без одобрени строителни книжа представлява незаконен строеж по смисъл на чл. 225, ал.2, т.2 от ЗУТ. Следователно строежът подлежи на премахване. Процесната заповед като издадена от компетентен орган при спазване на процесуалния и материалния закон следва да се потвърди, а жалбата срещу нея като неоснователна - да бъде отхвърлена.

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

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на С. П. В. и А. П. В. от [населено място] срещу заповед № ДК02-С-2 от 19.03.2021г. на началника на РДНСК - С..

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14 дневен срок от съобщаването. Да се изпрати препис от решението на страните.

СЪДИЯ: