

РЕШЕНИЕ

№ 142

гр. София, 08.01.2014 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 17.12.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **1321** по описа за **2013** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 АПК вр. чл. 215 ЗУТ.

Образувано е по жалба на И. К. А. срещу заповед № ДК-02-ЮЗР-105/20.03.2012г. на Вр ИД Началник РДНСК – Югозападен район. В жалбата се твърди, че актът е незаконосъобразен и необоснован. Изтъква се, че с извършените от него строителни работи не се променя предназначението на помещението, а се касае за вътрешно преустройство, без да се засяга конструкцията на сградата, без да се премахват стени и без да се правят отвори. Поради това счита, че за строежа не се изисква строително разрешение. Твърди, че помещението е използвано за живеене винаги. Поддържа, че липсва адресат на административния акт. Моли за отмяна на заповедта. Претендира разноси.

Ответникът – Началникът на РДНСК – Югозападен район, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и ги прецени в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа страна следното:

Видно от протокол от заседание на Общото събрание на ЕС, [населено място],[жк], [улица], проведено на 28.06.2007г. е взето решение клубът на етаж 11 да се отдаде под наем на И. А., който да го отремонтира за своя сметка, без да маха колони и преградни стени. На 20.04.2009г. е сключен договор, с който етажните собственици на [улица], представлявани от член на управителния съвет и член на ЕС предоставят на И. К. А. за временно и възмездно ползване общо помещение на 11 етаж, над

апартамент 43 срещу заплащане на наемна цена. Имотът се предоставя на наемателя за живеене, съгласно чл.2 и чл. 4.4 от договора. В чл. 4.8 е посочено, че наемателят има право да извърши вътрешни преустройства в имота, като изгради баня и тоалетна, продължавайки водопроводните и канализационните тръби към него от намиращия се отдолу апартамент № 43, както и да зазида хоризонталния прозорец в помещението и да постави врата към балкона на същото, за което наемодателят дава съгласието си с подписа под договора.

С писмо от 22.07.2013г. Направление „Архитектура и градоустройство“ дава сведения, че за [улица], терасовиден етаж, се съхраняват одобрени инвестиционни проекти само по част „слаби токове и двиг. инсталации“ и представя съответния съгласуван проект. На него са отбелязани апартамент, две сушилни от двете страни на стълбището с две тераси към тях и две машинни.

На 26.01.2012г. след извършена проверка в присъствие на И. А. е съставен констативен акт № С 11-2762-1 от служители на РО Н. С. към РДНСК – ЮЗР на строеж „Преустройство на общо помещение в помещение за живеене“ в [населено място], [улица], ет.11. Съгласно констатациите, общо помещение на ет. 11 е преустроено в помещение за живеене. Изградена е баня с тоалетна от тухли итонг, попадаща над банята на ап. 10. Изпълнена е ВиК инсталация, която е включена в съществуващия вертикален водопроводен и канализационен клон. Банята е с размери 2,35м/1,40м. В едната част на съществуващия прозорец е направен отвор с врата за изход към съществуваща обща тераса, а в другата си част е зазидан. Констатирано е нарушение на чл. 137, ал. 3 и чл. 148, ал. 1 от ЗУТ, като строително-монтажните работи са извършени без издадени строителни книжа. Екземпляр от констативния акт е получен от И. А. на датата на съставяне на акта. Възражения не са подадени. На 08.12.2011г. е съставен предходен протокол от служители на район „Изгрев“ със сходни констатации.

С оспорената заповед № ДК-02-ЮЗР-105/20.03.2012г. на В. Началник РДНСК – Югозападен район се нарежда да бъде премахнат незаконен строеж „Преустройство на общо помещение в помещение за живеене“ в [населено място], [улица], ет.11. В мотивите е прието, че строежът е изграден без издадени строителни книжа и представлява незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Със заповед № РД-13-297/14.12.2011г. началникът на ДНСК е делегирал на началниците на РДНСК да издават заповеди за премахване на незаконни строежи по чл. 225, ал.1 от ЗУТ. Със заповед № РД-13-281 от 05.1.2011г. на началника на ДНСК е наредено инж. П. Т. да поеме задълженията на Началник РДНСК Югозападен район при ДНСК, считано от 05.12.2011г. до назначаване на титуляр, но за не повече от 6 месеца. Съгласно

От показанията на свидетелката Т. Т. Ш. се установява следното: Свидетелката живее в [населено място], [улица], ет. 3, ап. 12 от 1989 г. Познава жалбоподателя като съсед. В блока, в който живеят, има три помещения, които са собственост на етажната собственост. Едно помещение е портиерна на първия етаж и две помещения са на единадесетия етаж, като се отдават под наем за живеене. Те се използват за подпомагане бюджета на блока. В портиерната има наемател, на единадесетия етаж в едното помещение има наемател – И. А., а другото помещение е ремонтирано и в момента му се търси наемател. През 2007 г. на общо събрание на живущите в блока е взето решение, че това помещение може да бъде отдадено под наем на жалбоподателя И. А., да го използва с цел живеене. През 2009 г. е подписан договора с г-н А. да

ползва помещението. Забавили са се, защото поради по-късно сключен договор с Г., те са използвал това помещение като база, докато ремонтират антените. Портiererната е имала винаги баня и тоалетна, там нищо не се е правилло. В помещенията на 11 етаж - в едното, на което се търси наемател, баня и тоалетна е направена, а другото са имали за цел и него с общи средства на блока да го преустроят и да направят баня и тоалетна, за да бъде по-удобно за отдаване под наем, но не са стигнали средствата. Започнато е нещо, но не е довършено и пригодно в окончателен вид. Жалбоподателят А. е направил преустройство. Със строителен материал „Итонг" е заградил част от помещението за баня и тоалетна, което съвпада с неговия апартамент, няма бутане на стени, няма махане на колони и сменени вратата. Двете помещения имат врати, които водят до част от площадките на покрива. Имало е стара дървена врата, която е пропускала, А. я е сменил с една олекотена, за да има достъп да си чисти снега през зимата, като се запущат улуците. Това не е нещо ново. След 2009 г. той заплаща наем, консумативи. Тези преустройства са станали със съгласието на етажната собственост. След изтичане на договора, всичко остава за живущите в блока. Това помещение винаги се е използвало с тази цел - за живеене. Блокът е изграден през 1975 г. Покривът е равен и тези помещения са под самия покрив. Има един апартамент на 11 етаж и две симетрично разположени общи помещения. Откакто свидетелката живее там, тези помещения се отдават под наем, преди е чувала, че са се ползвали като клуб. В помещението на И. А. не е имало канал, той се е свързал с канализацията на неговия апартамент, който е под това помещение. Не са изградени и събаряни стени. През 2009 г. е извършено преустройството от А..

Съдът кредитира показанията частично, само относно момента и вида на извършеното преустройство. Съдът не кредитира показанията на свидетелката Ш. относно предназначението на помещението преди 2009, тъй като в тази част те съдържат вътрешни противоречия, а противоречат и на останалия доказателствен материал. Видно е от представения проект - част от инвестиционните проекти на сградата, /който не е оспорен от страните, а от заключението на вещото лице се установява, че се отнася именно за процесния обект/, че помещението е с предназначение сушилни и е обща част на сградата. Обстоятелството, че се касае за обща част, не е спорно в процеса. Общите части на етажната собственост, с изключение евентуално на портiererското помещение, по определение / чл. 38 ЗС/ не се използват за живеене. В решението на общото събрание от 28.06.2007г. помещението е описано като клуб. Едва в договора за наем от 2009г. се сочи, че помещението ще се ползва за живеене, след извършване на преустройствата, описани в т.4.8 от договора. Освен това, самата свидетелка сочи, че помещението се е ползвало като клуб, за събрания, а между 2007 и 2009г. е използвано от Г. като база, за да си ремонтират антените. Посочено е, че дървената врата в помещението е пропускала и едва жалбоподателят я е подменил с пластмасова, както и че той е довършил преустройството, включително с прокарване на водопроводна и канализационна инсталация, които са необходимо условие за използване на едно помещение като жилищно. В този смисъл изявлението на свидетелката, че помещението винаги се е използвало за живеене, е изолирано от останалите и показания и очевидно е дадено в услуга на жалбоподателя.

От заключението на приетата съдебно-техническа експертиза се установява следното: Строежът представлява преустройство и промяна на предназначението на общо помещение – клуб в помещение за живеене, находящо се на ет.11 в жилищен блок с адм. адрес [улица]. Помещението е с вътрешни светли размери 7,41м/2,35м, към

него има прилежащ балкон с размери 2,45/1.0метра, който преди преустройството е имал два прозореца – един на север и един на изток. При преустройството е изградено помещение с размери 2,35/1,40 м за баня с тоалетна, което се намира над банята и тоалетната на долния апартамент - № 43 на ет. 10. Зидовете на новообособеното санитарно помещение са изпълнени от тухли итонг с дебелина 12,5 см. Изпълнена е ВиК инсталация, която е свързана със съществуващите вертикални водопроводни и канализационни клонове в ап.43. Прозорецът, който е на изток, е частично зазидан с керамични тухли, а в останалата част с ширина 75 см е премахнат подпрозоречния тухлен зид и е монтирана пластмасова врата за излаз към обща покривна тераса. От огледа не може да се констатира със сигурност кога е извършено преустройството. За строежа не са открити одобрени строителни книжа, разрешение за строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация. Строежът е допустим по действащите и по тези, действали към момента на изграждането му строителни правила и норми.

Конструкцията на единадесететажният жилищен блок е стоманобетонова с носещи стоманобетонени стени и плочи, като тухлените зидове не са носещи. Премахването на подпрозоречния зид и зазидването на отвор с керамични тухли не засяга носещата конструкция на сградата. Изграденото помещение за баня и тоалетна е изпълнено от леки строителни материали и натоварванията, които създава, са само от собствено тегло. Промените в масата на строежа са незначителни в сравнение със съществуващата маса на съответното етажно ниво, които конструкцията е в състояние да поеме. Същите не засягат и няма да окажат влияние върху носещата конструкция и носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на конструкцията на сградата.

От допълнителното заключение на назначената СТЕ се установява следното:

След проверка в техническия архив на Д. и СО-район „изток“ се установява, че освен приложения по делото чертеж от 22.07.2013г. други проекти за последния етаж и за процесното помещение няма. Видно от приложеното копие на чертеж, одобрен 1971г., който е част от инвестиционния проект на сградата, процесното помещение е вписано като сушилни и представлява общо помещение. Към експертната е приложена комбинирана скица между проекта и ситуацията на място.

Съдът кредитира заключенията, като компетентни и безпристрастни, неоспорени от страните.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е допустима, като подадена в срок и от лице с правен интерес, срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт. Актът е бил надлежно съобщен на жалбоподателя.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Съгласно чл. 225, ал. 1 от ЗУТ издаването на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях е от компетентността на началника на ДНСК или упълномощено от него длъжностно лице. В случая на издателя на акта – началникът на РДНСК Югозападен район са делегирани съответните правомощия, което обуславя компетентността му да издаде заповедта.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, като съдържа изискуемите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, фактически и правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на административния орган. Неоснователни са доводите, че липсва адресат на акта. В заповедта жалбоподателят изрично е посочен като извършител на строежа, а съгласно

т.2 до него ще следва да бъде отправена покана за доброволно изпълнение. Именно това обуславя и активната му легитимация да оспорва акта. Ако жалбоподателят не беше негов адресат, жалбата му би била недопустима. Съгласно § 3 ДР на Наредба № 13 от 23.07.2001г. за принудителното изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на ДНСК, "Адресат/адресати на заповедта" са физически или юридически лица, които могат да бъдат собственикът на терена, лице с ограничено вещно право или извършителят на незаконния строеж, спрямо които се създава задължение за премахване на незаконния строеж със заповедта по чл. 225, ал. 1 или 2 ЗУТ и се определя срок за доброволно изпълнение. В случаите, в които собственикът на терена и извършителят на незаконния строеж са различни физически и/или юридически лица, те отговарят солидарно за направените разходи по принудителното изпълнение на заповедта за премахване.

Не са допуснати и съществени нарушения на административно-производствените правила. Заповедта е издадена въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на РДНСК. Констативният акт е надлежно съобщен на жалбоподателя. Не са нарушени и разпоредбите на чл. 35 и 36 от АПК – административният орган е изяснил фактите и обстоятелствата от значение за случая и е събрал служебно относими по спора доказателства.

Оспорената заповед е издадена в съответствие с материалноправните разпоредби на ЗУТ.

Няма спор, че описаният в заповедта обект представлява строеж, предвид §5, т. 38 ДР ЗУТ .

Обектът, цитиран в заповедта, е общо помещение на етажната собственост с нежилищни функции – сушилня по проект, чието предназначение се променя в такова за живеене в резултат на извършеното от жалбоподателя преустройство. По аргумент от противното от чл. 151, ал.1, т.3, буква „в“ ЗУТ и чл. 147 ЗУТ за вътрешни преустройства, при които се променя предназначението на помещенията се изисква разрешение за строеж и одобрени инвестиционни проекти. След като разрешение за строеж не е издавано, правилен е изводът на ответника, че строежът е незаконен и подлежи на премахване.

Неоснователни са доводите на жалбоподателя, че помещението се е ползвало за живеене и преди извършване на преустройството. Показанията на свидетелката Ш. в тази връзка са обсъдени по-горе в мотивите и не се кредитират от съда, като вътрешно противоречиви и не кореспондиращи с останалия доказателствен материал. В целия процес се поддържа като безспорно обстоятелството, че помещението е общо. Общите части по смисъла на чл. 38 ЗС принципно нямат жилищни функции, а служат по предназначението или естеството си за общо ползване от етажните собственици. Предназначението на процесното помещение като общо и нежилищно е определено още със строителните книжа. Липсват доказателства за промяна на предназначението на помещението в жилищно по предвидения в закона ред преди фактическото му преустройство. В съдебно заседание от 28.05.2013г. доказателствената тежест между страните по този въпрос е изрично разпределена, като във връзка с нея жалбоподателят не е ангажирал допълнителни доказателства. Фактическа промяна на предназначението в жилищно също е извършена едва с процесния строеж. За да се промени предназначението на едно нежилищно помещение в жилищно, е необходимо в него да се създадат минимални условия за жилищно обитаване, сред които е изграждането на баня и тоалетна, което безспорно е станало през 2009г.

Обектът не е търпим строеж по смисъла на §16 от ДР на ЗУТ и § 127 ПЗР ЗИДЗУТ, тъй като е изграден през 2009г, въпреки че отговаря на строителните правила и норми. При така извършената проверка на законосъобразността на акта по реда на чл. 168 АПК и по изложените съображения съдът намира, че при издаването му не са допуснати съществени нарушения на материалния и процесуалния закон. Жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

Ответникът не е поискал присъждане на разноски. Воден от горното Административен съд София-град

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. К. А. от [населено място], [улица], ет.10, ап.43 против заповед № ДК-02-ЮЗР-105/20.03.2012г. на В. Началник РДНСК – Югозападен район. Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщението.

Председател: