

РЕШЕНИЕ

№ 7142

гр. София, 25.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 28.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **7285** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 215 от Закона за устройството на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на Р. М. Т.-П. и Н. И. Я.-Т. срещу Заповед № РА-30-567 от 06. 06. 2022 г. на главния архитект на Столична община.

В жалбата се излагат подробни аргументи за незаконосъобразност на оспорения административен акт, поради което се иска неговата отмяна.

В съдебното заседание жалбоподателите се представляват от адв. Д., който моли за отмяна на обжалваната заповед.

Ответникът – главният архитект на Столична община чрез процесуалния си представител юрк. Й. оспорва жалбата и моли същата да бъде отхвърлена.

Административен съд - София град, след като обсъди доводите на страните и прецени представените по делото доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Административното производство е започнало с издаването на констативен акт № РСЦ21-ДИ04-257/10. 11. 2021 г., съставен от служители на район „С.“ в Столична община. При извършената проверка на строеж: „капандура в таванско помещение, с разположение първото в ляво от входа към общ коридор“, находящ се в жилищна

сграда в УПИ XI-14, кв. 439, ПИ с идентификатор № 68134.105.92 в [населено място], [улица] проверяващите установили следното:

Покривът на жилищната сграда е двускатен с дървена конструкция. В таванското помещение, първото в ляво от входната врата към общ тавански коридор и на южния скат на покрива към улицата в сградата на адрес: [населено място], [улица] изградена капандура.

Повдигната е част от покрива над таванското помещение и е оформена капандура, като билото е запазено. Прозорецът на капандурата е изпълнен на 1 м. височина от пода и е с размери: височина - 1.10 м. и ширина - 2.20 м. Капандурата е изпълнена с отстъп 1.30 м. от фасадната плоскост. Същата е разположена в средата на таванското помещение с отстъп 1.15 м. от калканната стена със сградата на [улица] отстъп 1.10 м. от стената на съседното таванско помещение. Строежът е завършен без изпълнени допълнителни работи.

Изложено е още, че се касае за строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, четвърта категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „д“ от ЗУТ. Строежът е изпълнен без одобрени инвестиционни проекти и издадено разрешение за строеж, поради което се явява незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Цитираният констативен акт е съставен в присъствието на извършителя на строежа. Същият е връчен на 10. 11. 2021 г. на Р. М. Т.-П. и Н. И. Я.-Т.. От данните по административната преписка е видно, че срещу констативен акт № РСЦ21-ДИ04-257/10. 11. 2021 г. има постъпило възражение вх. № РСЦ21-ДИ04-257/3/17. 11. 2021 г. от жалбоподателите.

Жалбоподателите Р. М. Т.-П. и Н. И. Я.-Т. са собственици по силата на договор за покупко-продажба на апартамент, находящ се в [населено място], [улица], ет. 4 с площ от 150 кв.м., състоящ се от четири стаи, кухня, хол, гардеробно антре, две черни антрета, баня, тоалетна, три килера, слугинска стая и балкон, заедно с таванско помещение с площ от 27 кв.м. /нотариален акт № 81, том I, рег. № 6704, дело № 72/15. 09. 2009 г. на нотариус С. З. с район на действие СРС, приложен на л. 67 - 69 от делото/.

С оспорената Заповед № РА-30-567 от 06. 06. 2022 г. главният архитект на Столична община /СО/ на основание чл. 225а, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ е наредил на Р. М. Т.-П. и Н. И. Я.-Т. да премахнат незаконен строеж: „изградена капандура в таванско помещение с разположение първото в ляво от входа към общ тавански коридор“, находящ се в жилищна сграда в УПИ XI-14, кв. 439, ПИ с идентификатор № 68134.105.92 с административен адрес: [населено място], район „С.“, [улица].

В мотивната част на акта е прието, че този строеж е незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, защото е извършен без валидно издадено разрешение за строеж и одобрени инвестиционни проекти, в нарушение на правилото на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ. В процеса е допуснато и прието експертно становище, изготвено от вещото лице арх. А. Б., от което се установяват следните релевантни за предмета на спора обстоятелства:

При извършения оглед на място е установено, че сградата е пететажна, изградена на уличната регулационна линия и на калкан със сградите в съседните имоти /от изток и запад/. Сградата е със стоманобетонни колони, плочи /междуетажни подови конструкции/, пояси /греди/ и ограждащи и преградни зидове, изпълнени от керамични тухли. Покривът на сградата е дървен, стъпил върху конструкцията на

сградата /пояс по ограждащите зидове и стоманобетонна плоча над последното жилищно ниво/. Покритието е изпълнено с керемиди. Сградата е със стоманобетонен корниз, отводняването е външно с улици и водосточни тръби.

На южния скат на покрива на сградата /към [улица]/ има изградени три капандури, по една във всяко от таванските помещения. Процесната капандура е с размери: широчина - 2,1 м., височина 1,1 м. /отворът за прозорец е 2,0 м. /0,8 м./, разположена е на 1,05 м. от пода на помещението, на около 1,30 м. от фасадата на сградата, на 1,25 м. от калканната стена на сградата, както на около 1,55 м. до калканната стена на сградата на [улица], и на около 1,1 м. от стената на съседното таванско помещение. При огледа вещото лице е констатирало, че частично са подменени столици, попове и дъсчена обшивка. С изпълненото не са променени корнизът и билото на покрива, както и наклонът на покривния скат. В неремонтираната част на покрива се наблюдават увредени елементи от дървения покрив - изгнили и изкривени /провиснали/ столици, частично изгнила и пропаднала дъсчената обшивка. При съпоставка на размерите на капандурите в югоизточния и югозападния таван е установено, че процесната капандура е с променена широчина, като височината е запазена. Видимо и трите капандури са с еднаква височина, като на двете крайни капандури височината е била измерена на място. При справка със сателитните снимки, приложени към експертната вещото лице е установило, че към м. януари 2021г. на южния скат на покрива на сградата на [улица] има три капандури, като тази на средното помещение е с по-големи размери в широчина.

Експертът е изложил, че строежът представлява „повдигната част от покрива на таванското помещение, оформена капандура, като билото е запазено“. На място е изпълнен частичен ремонт на покрив, състоящ се в подменени елементи от дървената обшивка под керемиди, части от столици /в рамките на помещението/ и вертикална подпора - поп. При ремонта е променен хоризонталният размер на съществуващата в помещението капандура. Съобразявайки приложените по делото документи, вещото лице е приело, че ремонтът на покрива е извършен в периода 22. 09. 2021 г. - 03. 10. 2021 г. Процесната капандура е съществувала преди ремонта, като най-вероятно е изградена при възстановяването на покрива след 1944 г. Същата е разширена в хоризонтално отношение от 1,1 м. на 2,1 м., като е запазено нейното местоположение. С изпълнените ремонтни работи по покрива на сградата не е променено предназначението на помещението /таван/ и натоварванията на сградата, не са променени видът и наклонът и конструкцията на покрива и сградата. Изпълнена е частична подмяна на изгнили елементи от дървения покрив - столици, ребра и една вертикална подпора, дъсчена обшивка. Частично са подменени керемиди, възстановен е разрушен комин. При ремонта е увеличен хоризонталният размер на съществуваща капандура, но не са нарушени изискванията на чл. 92 от Наредба № 7. С изпълнените СМР не са заменени конструктивни елементи на сградата с други видове, не са извършвани нови видове работи за възстановяване на експлоатационната годност на строежа. Изпълнените СМР не включват такива, които да увеличават носимоспособността на сградата. Изпълненият ремонт съответства на описаните дейности в определението в § 5, т. 43 от ДР на ЗУТ за „текущ ремонт“.

Събрани са и гласни доказателствени средства чрез разпит на П. К. Б., който излага, че покривът над таванското помещение на жалбоподателите е бил в много лошо състояние - изкривен, което е наложило извършването на ремонт през 2021 г. Сменени били дъските, които са под керемидите, а капандурата в това таванско помещение е

съществувала от 1950 г. и не е изградена по време на ремонтните дейности.

При така установеното от фактическа страна, съдът намира от правна страна следното:

Оспорва се подлежащ на контрол индивидуален административен акт по чл. 214, т. 3 от ЗУТ от надлежни страни, за които е налице и интерес от отмяната му. Жалбата е подадена в преклузивния 14-дневен срок, поради което е допустима.

За да се произнесе относно нейната основателност, съдът съобрази следното:

Оспорваната Заповед № РА-30-567 от 06. 06. 2022 г. е издадена от компетентен административен орган – главния архитект на Столична община, съобразно Заповед № СОА21-РД09-455/22. 03. 2021 г. на кмета на Столична община. Обжалваният акт отговаря на изискванията за форма, същият съдържа всички реквизити, които законодателят е посочил като задължителни за спазване при оформянето на административен акт. Изложени са фактически и правни основания за издаването ѝ, строежът е индивидуализиран в достатъчна степен, както по местонахождение, така ѝ по описание.

При постановяването на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административно производствените правила, установени в чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, които да обуславят неговата отмяна.

Видно от приложения по преписката констативен акт № РСЦ21-ДИ04-257/10. 11. 2021 г., в съответствие с изискването на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ е извършена проверка от компетентни длъжностни лица по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ – служители в администрацията на район „С.“, в резултат на която е издаден актът, който е бил връчен на Р. М. Т.-П. и Н. И. Я.-Т. и срещу него те са имали възможност да подадат възражение, което право са упражнили. Констативният акт изрично е посочен в обжалваната заповед, с което констатациите по него са приобщени като фактически мотиви на заповедта. По отношение на преценката за приложение на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, следва да се има предвид, че в производството по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ за административния орган не е налице задължение служебно да установява наличие на основания за узаконяване на незаконен строеж, след като липсва направено искане за узаконяване от собственика на строежа. В мотивите на акта обаче не се съдържа данни през коя година според ответника е извършен строежът, за да се направи от съда преценка по приложението на института за „търпимост“.

Освен това обжалваната заповед е издадена в несъответствие с приложимите материално-правни разпоредби.

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.

Съгласно разпоредбата на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж.

Според чл. 137, ал. 3 от ЗУТ строежите се изпълняват в съответствие с

предвижданията на ПУП и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на закона и могат да се извършват, само ако са разрешени – чл. 148, ал. 1 от ЗУТ.

На първо място съдът приема, че не се касае за новоизвършен строеж „капандура в таванско помещение“, така както е приел ответникът, защото обектът е съществувал в своя вид и местоположение преди около 70 години. Този факт се установява от свидетелските показания на П. Б., от данните, съдържащи се в декларациите на М. Л. С. и Ф. Т. Н., както и от експертното становище на арх. А. Б.. Необоснован в този смисъл е изводът на ответника за изпълнен нов строеж и изградена капандура на покрива от жалбоподателките в собственото им таванско помещение.

Обектът, по начина по който е индивидуализиран от ответника, не представлява строеж по смисъла на горесцитираната правна норма, а се касае за текущ ремонт на покрива над таванското помещение. Този текущ ремонт се състои в подмяна на елементи от дървената обшивка под керемидите, части от столици, ребра и една вертикална подпора. Подменени са били и керемидите, както и е възстановен разрушен комин. При този ремонт на южния скат на покрива в зоната над процесното таванско помещение, съществуващата „капандура“ е разширена в хоризонтално отношение с 1 м., като е запазено изцяло нейното местоположение. С извършените СМР и ремонтни дейности не е променено предназначението на помещението, натоварването на сградата, нито наклонът и конструкцията на покрива, запазено е билото му. Не е засегната по никакъв начин и конструкцията на цялата жилищна сграда, не са извършвани нови видове работи за възстановяване на експлоатационната ѝ годност, както и такива, които да увеличават носимоспособността ѝ.

Извършените СМР попадат в дефиницията за „текущ ремонт“ по смисъла на § 5, т. 43 от ДР на ЗУТ, а именно: „подобряване и поддържане в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се: засяга конструкцията на сградата; извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата; променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях“. Ето защо и съгласно чл. 151, ал. 1, т. 1 от ЗУТ не се изисква разрешение за строеж за текущ ремонт на сгради, постройки, съоръжения и инсталации.

Поради това съдът приема, че кумулативно не са налице юридическите факти - елементи от правопораждащия фактически състав по чл. 225а, ал. 1 във вр. с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, с които правната норма свързва издаването на заповед за премахване на незаконен строеж. Административният орган необосновано е приел, че е осъществен незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ - извършен без разрешение за строеж и одобрени проекти, и следователно не са налице законово регламентирания материалноправни предпоставки за разпореждане на неговото премахване.

При този изход на спора искането на процесуалния представител на жалбоподателките за присъждане на направените по делото разноски за възнаграждение на адвокат се явява основателно, съгласно разпоредбата на чл. 143, ал. 1 от АПК. Всяка една от жалбоподателките е заплатила адвокатски хонорар в размер на сумата от 540 /петстотин и четиридесет/ лева, който е по-нисък от минимално възможния по чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1/09. 07. 2004 г. на Висшия адвокатски съвет /900 лева, в редакцията преди изм. ДВ. 88/04. 11. 2022 г./, поради

което неоснователно е възражението на ответника за прекомерност. В полза на оспорващите следва да бъде възстановена и сумата от 400 /четиристотин/ лева, представляваща заплатен депозит за вещото лице, както и сумата от 20 /двадесет/ лева - заплатена държавна такса по сметката на съда.

По изложените аргументи и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, Второ отделение, 22-ри състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № РА-30-567 от 06. 06. 2022 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. М. Т.-П. и Н. И. Я.-Т. сумата от 1 500 /хиляда и петстотин/ лева, представляваща направените по делото разноски.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от деня на съобщението, че решението е изготвено.

СЪДИЯ: