

РЕШЕНИЕ

№ 12090

гр. София, 17.07.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 20.06.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилиана Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **176** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на М. А. А. срещу Заповед № САГ23-РА-30-588/18.10.2023г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ на жалбоподателката, Г. П. П., А. В. С., Н. В. К., Е. Д. К., Л. М. М., Д. Д. К. и Е. Ю. П. е наредено да премахнат незаконен строеж „Преустройство на тавански етаж и реконструкция на покрив“ в сграда с идентификатор 68134.409.87.1, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.409.87, УПИ V-80, кв.122, м.“П. – център“, район „О.“-СО, с административен адрес [населено място], [улица].

Жалбоподателката моли за отмяната на оспорената заповед като незаконосъобразна – издадена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, неправилно приложение на материалния закон и в несъответствие с целта му. Счита, че административният орган неправилно е установил относимата фактическа обстановка. Разпореденият за премахване строеж бил извършен въз основа на издадено разрешение за строеж като към момента на отмяната му строежът бил завършен изцяло и към есента на 2010г. бил готов за въвеждане в експлоатация. Поради това строежът не бил незаконен, тъй като не отговарял на нито една от визираните в чл.225, ал.2 ЗУТ хипотези и бил допустим във вида, в който е изграден, съгласно строителните правила и норми към момента, както

и към момента на издаването на разрешението за строеж.

В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържа чрез адв.К., която претендира присъждане на направените по производството разноси по представен списък. Допълнителни съображения са изложени в писмени бележки.

Ответникът по оспорването, в писмено становище, представено с административната преписка, моли за отхвърляне на жалбата като неоснователна и присъждане на разноси за юрисконсултско възнаграждение. В съдебно заседание така изразеното становище се поддържа чрез юрк.Т..

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.3 ЗУТ и от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера предвид вмененото задължение за премахване на незаконен строеж, той засяга неблагоприятно. Правото на оспорване е упражнено в преклузивния 14-дневен срок по чл.215, ал.4 ЗУТ, с оглед обстоятелството, че оспорената заповед е съобщена на жалбоподателката по реда на § 4, ал.2, изр.2-ро ДР ЗУТ чрез залепване на съобщение на 08.01.2024г., а жалбата ѝ е заведена при ответника на 29.12.2023г.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващата, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Предмет на оспорване е издадена от главния архитект на Столична община на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ заповед за премахване на незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ строеж.

Строежи, според легалната дефиниция на § 5, т.38 ДР ЗУТ, 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.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.

От описанието на процесното „Преустройство на тавански етаж и реконструкция на покрив“, дадено в заповедта, както и от това, направено от вещото лице в приетото заключение на съдебно-техническата експертиза се установи, че в случая безспорно се касае за строеж по см. на посочената по-горе разпоредба, който административният орган и вещото лице квалифицират като такъв от IV-та категория по см. на чл.137, ал.1, т.4 ЗУТ.

Следователно издаването на заповед за премахването му е от компетентността на кмета на СО, съгласно чл.225а, ал.1 ЗУТ. Правомощията си по посочената разпоредба кметът на СО е предоставил на главния архитект на общината със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. /т.1.46 от нея/, приета като доказателство по делото.

С оглед това съдът приема, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган, в пределите на предоставената му власт и не е налице основание за обявяване на нейната нищожност.

Оспорената заповед е издадена в изискуемата писмена форма като съдържа задължителните реквизити, регламентирани в чл.59, ал.2 АПК, доколкото приложимият специален закон не поставя различни специални изисквания към формата и съдържанието на акта. Посочени са фактическите основания за издаване на оспорения акт, което е предпоставка за упражняване от съда на контрол за законосъобразност по отношение приложението на материалния закон. От фактическа страна заповедта е мотивирана с отсъствието на строителни книжа, което е квалифицирано като нарушение на чл.137, ал.3 и чл.148, ал.1 ЗУТ, определящо строежа като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ. От правна страна актът е основан на разпоредбата на чл.225а, ал.1 ЗУТ, от която ответникът черпи правомощията си.

Заповедта е издадена при спазване на общите административнопроизводствени правила, регламентирани от АПК, както и след изпълнение на предвидената в специалния закон процедура - административното производство е образувано със съставянето на Констативен акт № РОБ23-ТК00-17/12.06.2023г., с което е изпълнено изискването на чл.225а, ал.2 ЗУТ. Видно от съдържанието на констативния акт, в него са обективирани резултатите от извършената проверка от служителите по чл.223, ал.2 ЗУТ в районната администрация. Установено е, че таванският етаж е собственост на жалбоподателката, съгласно описаните в него нотариални актове, както и на „ПАРАЛАКС ЛАЙФ САЙЪНСИС“ АД. Строителството е извършено въз основа на одобрен от главния архитект на Район „О.“ на 20.07.2009г. инвестиционен проект и издадено въз основа на него Разрешение за строеж № 117/08.10.2009г. за „Преустройство на тавански етаж и реконструкция на покрив“. Посочено е, че строежът е извършен след издаване на разрешението за строеж и представлява преустройство на целия тавански етаж, собственост към този момент както се посочи, на жалбоподателката и „ПАРАЛАКС ЛАЙФ САЙЪНСИС“ АД. За таванския етаж е направено архитектурно заснемане и одобрен проект за възстановяване на загубени строителни книжа. Таванските помещения в него са означени с номера от 1 до 6 и обща част, без да е включена към стълбищната клетка. С изпълнената реконструкция на покрива са променени покривните линии. Покривната конструкция е напълно завършена като е изпълнено покривно покритие от битумни керемиди и воалит. Монтирани са улуци и водосточни тръби. В покривните плоскости с голям наклон са оформени 12 бр. прозорци, 2 бр. табакери и една тераса с врата и прозорец, на която не е монтиран парапет. В таванския етаж е реализирано преустройство като са оформени 2 бр. ателиета, монтирана е дограма по прозорците, стените са облицовани с гипсокартон, а в санитарните помещения са изпълнени вароциментови мазилки. Частично са извършени строителни работи по изпълнението на ВиК и електроинсталациите. Преустройството на таванския етаж не е завършено до степен, позволяваща използването му, строежът е захранен с ел.енергия и вода, но не се ползва по предназначение.

Посоченото по-горе Разрешение за строеж № 117/08.10.2009г. на главния архитект на Район „О.“-СО и инвестиционният проект, въз основа на който е издадено, са отменени със Заповед № ДК-10-ЮЗР-129–06.10.2010г. на началника на РДНСК-Югозападен район, приета като доказателство по делото. Заповедта не е оспорена и е влязла в сила, съгласно писмо на Столична РДНСК, постъпило по делото на 10.04.2024г., което обстоятелство не се оспорва от жалбоподателката /потвърдено в обстоятелствената част на жалбата и в писмени бележки, постъпили на 28.06.2024г./.

Констативният акт е съобщен по реда на § 4, ал.2 ДР ЗУТ чрез залепване на съобщение на адреса, за което е съставен констативен протокол от 31.07.2023г. /л.172/ и от 10.08.2023г. /л.180/. В законоустановения срок не са постъпили възражения.

При идентичност на описанието на строежа и дадените за него правни квалификации е издадена оспорената в настоящото производство заповед. Прието е, че с оглед времето на извършване на строежа към него са неприложими разпоредбите на § 16 ПР ЗУТ и § 127, ал.1 ПЗР ЗИДЗУТ.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице А. А., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установи, че процесният строеж „Преустройство на тавански етаж и реконструкция на покрив“ на многофамилна жилищна сграда представлява реконструкция на покрив с промяна на вида и наклоните на покривната конструкция от четирискатен в мансарден и промяна на предназначението на таванските складови помещения и обслужващи тавански коридори в оформяне на две ателиета. При извършения оглед на място вещото лице констатира, че е изпълнен нов покрив тип мансарден с покритие от бардолин при стръмния покрив с наклон 62,7° и битумна рулонна хидроизолация при покрива с наклон 11,9°; изградени са нови вътрешни преградни тухлени зидове. Вътрешно в помещенията са изпълнени вътрешни гипсови мазилки и шпакловки по тухлени стени, облицовки с гипсокартон по тавани и външни стени и наклони, латекс по стени и тавани. Стените в санитарните помещения са частично на вароциментова мазилка и частично с облицовка с гипсокартон, без облицовки, настилки и санитария. Монтирана е дограма (ПВЦ прозорци в стаите и кухненските помещения, 1бр. ПВЦ балконска врата в ателие №1 , 2бр. покривни прозорци тип „Велукс“ в двете санитарни помещения) и 2бр. входни блиндирани врати на ателиетата. Изпълнена е ел. инсталация, монтирани са тръби за отоплителна инсталация, но без монтирани радиатори. По проект отоплението е предвидено да се осъществява с климатици „сплит система“ с едно външно и две вътрешни тела, които не са монтирани. Изпълнена е ВиК инсталация. В помещенията няма финишни подови настилки, санитарните помещения са без облицовки, настилки и санитарно оборудване, няма вътрешни врати.

Ателие № 1 е разположено в северната част на сградата и се състои от коридор, три помещения и санитарен възел. Изпълненото на място не съответства на отменения проект по отношение на мястото на входната врата и изпълнен допълнително един вътрешен преграден зид между кухненското помещение и коридора. По проект входната врата е срещу стълбището, а реално на място е изпълнена на северната стена (в ляво) на стълбищната площадка като частично дори е над стълбите.

Ателие № 2 е разположено в южната част на сградата и се състои от коридор, санитарно помещение, дневна с кухненски бокс с ВиК изводи на тапа за мивка, втора

стая и балкон (с настилка от гранитогрес, без парапет).

Сградата е с кота корниз +12,72м, т.е. средноетажно застрояване, което я категоризира като сграда четвърта категория. При реконструкция и основен ремонт на строежите от 4-та категория и вътрешни преустройства на сградите от първа до четвърта категория, с които не се засяга конструкцията им, по смисъла на чл.137, ал.1, т.4, буква „д“ с четвърта категория, т.е. строежът е четвърта категория.

На Разрешение за строеж № 117/08.10.2009г. е отбелязано, че е влязло в сила на 27.10.2009г. и е отменено със Заповед № ДК-10-ЮЗР-129/06.10.2010г. на началника на РДНСК Югозападен район. Изпълненото на място като външни параметри, коти корниз и било съответства на одобрения и отменен инвестиционен проект, като има несъответствия, както следва: в Ателие № 1 входната врата не е изпълнена по проект; изпълнена е допълнително една вътрешна преградна стена, с което е обособена самостоятелна кухня и коридор, от който се влиза в отделните помещения. В Ателие № 2 е изпълнена допълнително една вътрешна преградна стена, с което е обособен Г-образен коридор, от който се влиза в отделните помещения.

С отменения проект, по линията на наклона на покрива, са предвидени покривни прозорци тип табакери (по наклона на покрива), а на място са изградени капандури за пряко осветление на помещенията (вертикални прозорци), изградени във вътрешността на подпокривното пространство, като пространството под прозорците е оформено като ниши.

Стълбищната площадка на таванския (мансардният) етаж по проект е с ширина 168см, а на място ширината на площадката е по малка – около 100см.

С оглед горните фактически установявания съдът намира, че при издаване на оспорената заповед ответникът е приложил правилно материалния закон.

Както се посочи процесният строеж е такъв от IV-та категория, съответно по арт. от чл.137, ал.3 вр. чл.148, ал.1 ЗУТ за извършването му се изисква одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж.

По делото се установи безспорно, че за ремонта и преустройството на таванския етаж и покрива на сградата са били издадени изискуемите строителни книжа. Същите обаче са отменени с влязла в сила заповед. Причините за отмяната на строителните книжа са ирелевантни за настоящото производство. Неотносим е и въпросът за това на какъв етап е било реализирано преустройството и дали строежът е можел да бъде въведен в експлоатация във вида, в който е извършен. Това е така, защото с отмяната на разрешението за строеж и инвестиционния проект, въз основа на който е издадено, разпоредените с административния акт права и задължения отпадат с обратна сила, поради което осъщественото строителство въз основа на отмененото разрешение за строеж се приравнява на такова извършено без строителни книжа и представлява незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ и в този смисъл се явяват и неоснователни доводите на жалбоподателката, че законността на строежа е следвало да се прецени към момента на неговото започване. Предвид липсата на изискващите се строителни книжа с оглед категорията на строежа, съдът намира, че са налице материалноправните предпоставки за издаване на оспорената заповед.

Ирелевантен, предвид отмяната на строителните книжа, е въпросът дали отклоненията от одобрения и впоследствие отменен инвестиционен проект, установени от вещото лице съставляват съществени отклонения по см. на чл.154, ал.2 ЗУТ – на първо място, както се посочи липсва одобрен инвестиционен проект, предвид отмяната му, а на следващо място заповедта е издадена на основание чл.225а,

ал.1 вр. чл.225, ал.2, т.2, а не т.3 ЗУТ. Поради това и дали има изграден парапет на терасата или не е въпрос, който няма отношение към предмета на спора, а именно заповедта за премахване. Този въпрос би имал отношение при оспорване на заповед, с която се отказва въвеждане в експлоатация по предвидения в закона ред. Неотнормирани са и както се посочи, основанията, поради които е отменено разрешението за строеж и одобрения инвестиционен проект. В случай, че не е била съгласна със заповедта на началника на РДНСК Югозападен район, жалбоподателката е разполагала с правото да я оспори. Въпросите, свързани с нейната законосъобразност са преклудирани с влизане в сила на акта по чл.216 ЗУТ.

Правилен е и изводът на ответника, че с оглед времето на извършване на строителните и монтажните работи, спрямо процесния строеж са неприложими изключенията, предвидени в § 16, ал.1 ПР ЗУТ и § 127, ал.1 ПЗР ЗИДЗУТ. Предвид това с разпореденото премахване се постига целта на закона, а именно недопускане и отстраняване последиците от извършено незаконно строителство.

По изложените съображения съдът намери оспорената заповед за законосъобразен административен акт, по отношение на който не е налице някое от основанията по чл.146 АПК. Съответно жалбата срещу нея като неоснователна, следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора претенцията на ответната страна за присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение следва да бъде уважена като то бъде присъдено в размер на 100 лева, на основание чл.24 НЗПП вр. чл.37 ЗПП, вр. чл.143, ал.3 АПК, с оглед липсата на фактическа и правна сложност на делото.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. А. А. срещу Заповед № САГ23-РА-30-588/18.10.2023г. на главния архитект на Столична община.
ОСЪЖДА М. А. А., ЕГН [ЕГН], да заплати на Столична община сумата в размер на 100 /сто/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: