

РЕШЕНИЕ

№ 17981

гр. София, 27.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в
публично заседание на 26.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **8617** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалбата на М. С. А. чрез пълномощник адв. Н. И. против заповед № ДК-02-С-4/29.07.2024 г. на началника на РДНСК С., с която на основание чл. 225, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 222, ал. 1, т. 10 от ЗУТ е наредено премахването на незаконен строеж „Преустройство на тавански апартамент - ателие №16“, находящ се в жилищна сграда в УПИ V-10, кв. 35, м. „III-та извънградска част“, район „С.“, [улица], [населено място]. Наведени са доводи за нищожност, поради липса на компетентност, алтернативно за незаконосъобразност на оспорената заповед, поради съществено нарушение на процесуалните правила, неправилно прилагане на материално правните разпоредби и несъответствие с целта на закона. Липсата на компетентност на издателя на оспорения акт се обосновава с твърдения за неправилно определяне на категорията на строежа. Според оспорващата строежът е IV категория, съобразно чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „б“ от ЗУТ и компетентен да издаде заповед за неговото премахване е кмета на общината, а не началника на РДНСК. Оспорва се и компетентността на длъжностните лица, съставили констативните протоколи станали мотиви за издадената заповед. Излагат се доводи за неправилност на констатацията, че извършените строително-монтажни работи представляват строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, за който се изисква одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж. Посочва се, че на 18.05.1995 г. е възникнал пожар, при който е изгорял покривът на сградата, който се явява и покрив на процесното помещение, което е наложило извършването на текущ ремонт и реконструкция на изгорялата част и възстановяване на покрива. В този смисъл и като се има предвид разпоредбата на чл. 151, ал. 1 от

ЗУТ се изтъква, че за извършените дейности по възстановяване на щетите от пожара не си изисква разрешение за строеж. Въз основа на тези твърдения се обосновават съображения, че извършеният необходим текущ ремонт и реконструкция не се явяват незаконен строеж по смисъла на закона и не съществува законово основание за постановеното премахване. Съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед са изложени и в депозираните писмени бележки, където се излагат доводи, че извършените вътрешни преустройства, който засягат подпокривния апартамент, собственост на оспорващата и присъединяването към него на собственото ѝ таванско помещение, не представляват отклонение, което да изисква разрешителен режим, на който и да е орган/институция. Не на последно място се изтъква факта, че оспорващата е депозирала заявление №РСЦ 19-ГР94-1097043/01.03.2024 г. за издаване на Удостоверение за търпимост. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на разноски.

Ответната страна - Началникът на РДНСК С., чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата по съображения, подробно изложени в писмени бележки. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение по чл.78, ал. 5 от ГПК.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази законосъобразността на оспорения административен акт, намира жалбата за ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна, адресат на индивидуалния административен акт в законоустановения срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

При извършената проверка на 20.02.2024 г., служители на РДНСК С. са извършили проверка на строеж „Преустройство на тавански апартамент - ателие № 16“, находящ се в жилищна сграда в УПИ V-10, кв. 35, м. „III-та извънградска част“, район „С.“, [улица], [населено място]. Констатирали са, че таванският апартамент /ателие № 16/ е собственост на М. С. А. съгласно нотариален акт за дарение на недвижим имот №18, том III, рег. № 9540, дело № 369 от 21.11.2016 г., а помещение за простирание /сушилня/ - представлява част от общите части на Етажната собственост на жилищната сграда с административен адрес: [населено място], м. „III-та извънградска част“, район „С.“, [улица]. Приели са, въз основа на данни в декларация от съседите от 21.10.2019 г., че преустройството е извършено през 1994 г. от М. Н. С., която към този момент е собственик на апартамента. За строежът няма издадени и одобрени строителни книжа. Предмет на проверката е тавански апартамент, който е разположен на шесто ниво в подпокривното пространство, на което ниво са разположени и тавански складови помещения на сградата. Съобразно одобрени проекти - план разпределение „тавани“ жилището се състои от антре, кухня, тоалетна и стая, като до него е предвидено помещение за общо ползване (сушилня) с вход от общия коридор на подпокривния етаж. При извършения оглед на място е установено, че апартаментът към момента се състои от антре, кухня, тоалетна - баня и две стаи. Общата площ на апартамента към момента на огледа е 60 кв.м. Към апартамента е приобщено общото помещение (сушилня), находящо се в съседство, като вратата за достъп от коридора към това помещение е зазидана и е отворена нова врата от антрето на апартамента, като по този начин това общо помещение, което е с приблизителни размери 2.75/5.94 м. е приобщено към таванския апартамент и се ползва за стая. На мястото на съществуващата табакера в това помещение „сушилня“ е изградена нова капандура с приблизителни размери 1.50/1.00 м. Съществуващата капандура на източната фасада откъм [улица] в помещение „спалня“ на таванския апартамент е разширена, повдигната е покривната конструкция и е увеличена височината на помещението, като по одобрен проект е 120/60м., а проверяващите са констатирали, че към момента е с приблизителни размери 4.50/1.80 м. това е дало основание да заключат, че е налице промяна в

покривната конструкция на сградата. Строежът е квалифициран като такъв от III категория, съгласно чл. 7 от Наредба № 1/30.07.2003 г. за номенклатурата на видовете строежи. Резултатите от проверката са обективирани в констативен акт №С19-2096/1/20.02.2024 г. Към констативния акт е приложена нотариално заверена декларация от 21.10.2019 г. от Н. Х. К., Д. Н. И. и В. К. И. и тримата съседни на М. А., в която е удостоверено, че „Ремонтът на покрива и увеличаването на капандурите на таванския апартамент е извършено през лятото на 1994 г., след пожар на покривната конструкция“. Констативният акт е връчен на М. А. на 11.03.2024 г. и на председателя на ЕС Д. Ч. на 09.04.2024 г. Аналогични констатации относно строежа са обективирани и в констативен протокол № С19-2096/2/ от 07.02.2024 г. на работна група от служители на РДНСК С.. Приложен е снимков материал. При извършена проверка на служители на РДНСК С. на 22.07.2024 г. е констатирано, че строежът е във вида описан в Констативен акт №С19-2096/2/ от 20.02.2024 г. (Констативен протокол №С19-2096/4/ от 22.07.2024 г.). На 15.03.2024 г. е депозирано писмено възражение от М. С. А. по констатациите в Констативен акт №С19-2096/1/ от 20.02.2024 г.

По административната преписка са приложени архитектурен чертеж на сградата, подписан от архитектурна комисия на 17.07.1941 и архитектурен чертеж, одобрен с поправките от СГНС У-ние „Архитектура и благоустройство“ от 29.08.1969 г. за обект „Преустройство таван и направа на нова капандура в жилищна сграда на [улица], собственост на Л. П.“.

Въз основа на така установените факти и проведената административна процедура, началникът на РДНСК С. е издал оспорената заповед, с която е разпоредил премахването на строеж „Преустройство на тавански апартамент - ателие №16“, находящ се в жилищна сграда в УПИ V-10, кв. 35, м. „III-та извънградска част“, район „С.“, [улица], [населено място], квалифициран като незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, извършен в нарушение на чл. 137, ал. 3 и чл. 148, ал. 1 от ЗУТ.

С оглед установяване на факта на възникнал пожар в сградата по делото са налични: писмо рег. № 764000-3247/02.10.2023 г. на директора на СДПБЗН, адресирано до Р. А., в което се посочва, че в Комуникационната информационна система е налице информация за регистриран пожар с преки материални загуби на адрес [улица] за дата 18.05.1995 г. в 02.12 ч. и удостоверение рег. № 764001-1126/27.08.2021 г. на директора на СДПБЗН издадено в уверение на това, че за адрес: [населено място], [улица] за периода 1993 г. до 1998 г. няма регистриран пожар. От съда е изискана нарочна справка от СДПБЗН с оглед наличната противоречива информация, удостоверената в двата документа. С писмо рег. № 764000-3994/18.11.2024 г. директорът на СДПБЗН е уведомил съда, че следва да се счита за достоверна информацията, предоставена с писмо рег. № 764000-3247/02.10.2023 г. на директора на СДПБЗН, а именно: на 18.05.1995 г. в 02.12 ч. е получено съобщение за пожар в тавански помещения на адрес:гр. С., [улица]. Представени са доказателства.

С оглед наличните по делото данни за спор за собственост по отношение на таванско помещение № 19 с площ около 15 кв.м., описано в нотариален акт №2, том II, рег. № 2185, дело № 184 от 2023 г. в Софийски районен съд е образувано гр. дело № 49678/2024 г. по исковата молба на Д. Б. Ч. за отмяна по чл. 537, ал. 2 от ГПК. Видно от справка на Софийския районен съд делото е прекратено с определение № 45784/11.11.2024 г., което към момента на изготвянето ѝ не е влязло в сила.

Като доказателство е приета образувана в район „С.“, Столична община административна преписка по заявление №РСЦ19-ГР94-1097[43]/03.04.2024 г., депозирано от М. А. за издаване на Удостоверение за търпимост на преустройство на тавански апартамент. В заявлението е посочено от пълномощника на М. А. - Р. А., че през м. февруари е извършено преустройство на тавански

апартамент, находящ се на ул. . „Ц. И. А. II“ № 95. Преустройството се състои в приобщаване на собствено по нотариален акт таванско помещение като е изградена врата между апартамент и таванското помещение и е направена един брой капандура в същото помещение към [улица]. Извършено е и разширение на съществуваща по архитектурен план капандура, находяща се в стая на апартамент към [улица].

По делото е прието, неоспорено от страните, заключение от съдебно-техническа експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства: Сградата, находяща се в [населено място], ул. Ц. И. А. II, №95 се състои от първи партерен етаж и от втори до пети етаж са жилищни етажи и подпокривен етаж. Сградата е построена 1941-1942 г. При извършен оглед на 13.01.2025 г. на таванския апартамент, в сградата находяща се на [улица], вещото лице е установило, че покривът е скосен към [улица] и е с изградени 3 броя капандури, две от които са към двете стаи на таванския апартамент. Към датата на огледа, таванският апартамент се състои от входно антре, кухня, баня с тоалетна и две стаи. От антрето е осигурен достъп до кухнята в дясно, до по-голямата стая напред и до помалката стая в ляво. От приложените по делото доказателства: архитектурен чертеж на сградата, подписан от архитектурна комисия на 17.07.1941 г. и архитектурен чертеж, одобрен с поправките от СГНС У-ние „Архитектура и благоустройство“ от 29.08.1969 г. за обект „Преустройство таван и направа на нова капандура в жилищна сграда на ул.Ив.А. II, №95 собственост на Л. П.“, вещото лице е установило, стаята на таванския апартамент по чертеж е само една (а не две стаи както е в момента) с одобрена капандура с размери 120х60 см. Към момента таванският апартамент има две стаи с капандура във всяка стая - максималната височина на стаите е 2.50м, и при капандурите е около 2м. (размерите са приблизителни). Цялата стена към [улица] е с височина 2 м., изграден е трикрилен прозорец с размери 1.10х1.70 и останалата част е иззидана, измазана и боядисана.

В приложените 5 броя чертежи от 1941г. на сградата по фасада И. стр.83 е дочертана на ръка - покрива и капандурата, като наклона на покрива на север достига до кота корниз. Конструкцията на покрива по тези чертежи не е идентична с показаната на чертежа от 1969г. и с тази към момента на огледа (може би двете сгради не са строени по едно и също време и затова има различни наклони на покрива преди и след изграждането на долепената на калкан сграда). По наличните чертежи, капандурата на стаята от таванския апартамент е с размери на прозореца 120х60 см. Сега цялата стая е задигната на височина от около 2м, с променен наклон и площ на покрива в тази част. Съгласно чертеж от 1969г., има одобрена капандура още на таванско помещение в съседство с таванския апартамент за обект „Преустройство таван и направа на нова капандура в жилищна сграда на [улица] собственост на Л. П.“. Няма одобрена документация за изграждането на капандура в наличната към момента втора стая на таванския апартамент. Не може да се определи описаните промени по конструкцията на покрива в тази част кога са извършени. За съответните описани СМР е необходимо извършването на основен ремонт/основни ремонти на покрива в тези участъци, във връзка с което трябва да има налични съгласувани и одобрени инвестиционни проекти, разрешение за строеж издадено от компетентен орган, изготвени актове и протоколи по време на строителството. Изградената капандура в едната стая на таванския апартамент и променения наклон и площ на покрива в голямата стая водят до промяна в конструкцията на покрива в този участък.

Въз основа на представените копия на заверени от район „С.“, Столична община чертежи от 1941г., кота корниз сграда е 16.00 м. т.е. сградата е жилищна с високо застрояване, съгласно чл.137, ал.1, т.3 в от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и чл. 6, ал. 3 от Наредба № 1/30.07.2003 г. за номенклатурата на видовете строежи.

В съдебно заседание вещото лице е пояснило, че за сградата на [улица] липсват много от

строителните документи, а в тези които са налични има противоречия. Въз основа на откритите документи вещото лице заключава, че към 1941 г. сградата е била самостоятелно, свободно изградена и тогава покривът е слизал от двете страни до кота корниз. Впоследствие е изградена на калкан съседната сграда на [улица]и тогава на ъгъла на таванското помещение билото на покрива отива към тази съседна сграда и се слива с нейния покрив. На проекта от 1969 г. е посочена одобрена капандура към [улица]и [улица]. Номерацията на таванско помещение № 16 я няма в документацията. Площта на апартамента е по-голяма отколкото по документи, тази площ няма от къде да дойде освен от това таванско помещение, което е приобщено към таванския апартамент. При приобщаването на таванско помещение № 19 е налице промяна на предназначението му, която промяна е свързана с одобряване на проекти. Ако няма промени по покрива, а само са се придали тези площи, няма конструктивно изменение. Спрямо проекта от 1941-1942 г. капандурата е различна. С увеличаване на височината и размера на капандурата в основната стая има промяна на конструкцията на покрива. Покривът е обща част и каквито и промени да се правят по него, трябва да се иска съгласието на останалите собственици. Таванският апартамент по документи е 30 кв.м., а таванското помещение по документи е 15 кв.м. При извършените от него измервания площта на апартамента е около 58 кв.м., значи е налице приобщаване.

По искане на оспорващата по делото са допуснати и изслушани свидетелските показания на В. К. И. (чичо на М. А.) и Н. С. Д. (брат на М. А.).

В показанията си свидетелят Н. С. Д. посочва, че от декември 1994 г. до 2023г. е живял в сградата на [улица], ап. 16. До апартамента е имало таванска стая, която е използвана като склад/килер. Пожарът е бил през 1995г., при който е изгорял покривът над апартамент № 16. При ремонта на покрива след това всичко е било възстановено така, както е било. Преди пожара е имало две капандури на покрива над апартамента, една в кухнята и една в стаята. В момента апартамента се състои от четири стаи, а преди е бил - три стаи.

В показанията си свидетелят В. К. И. посочва, че е собственик на апартамент № 14 от 1982 г. - 1983 г. В апартамент № 16 е живял Н. Д. от 1995-1996 г. не си спомня кога е имало пожар, но потвърждава, че такъв е имало в ап. 16. Покривът е двускатен преди и след пожара. Има капандури над ап. 15, ап. 16 и над таванското помещение, собственост на П.. Всичко, което е изградено като промяна на покрива е преди 1980 г.

По искане на ответника по делото е допуснат разпит на Д. Б. Ч., която в показанията си посочва, че от 1994 г. е собственик на ап. № 8 в сградата на [улица]. Апартаментът се отдава под наем. Избрана е за управител на ЕС през 2011 г. Не ѝ е известно в сградата да е имало пожар. На Общо събрание на ЕС през 2022 г. е взето решение да бъде направен ремонт на покрива с изключение на частта от покрива, която е незаконно изградена. Ремонтът е започнал през октомври 2023 г. Покривът на сградата е многоскатен. Покривът на сградата не е променян съществено, но според нея е налице незаконно изградена надстройка на покрива вследствие изграждането на въпросните капандури. Не може да каже през коя година е изградена тази надстройка-капандура.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящия съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Противно на твърденията на оспорващата, настоящият съдебен състав намира оспорената заповед за издадена от компетентен административен орган –началника

на РДНСК С., в съответствие с делегираните му правомощия със заповед № РД-13-176/20.06.2024 г. на началника на ДНСК на основание чл. 222, ал. 1, т. 10 от ЗУТ във връзка с чл. 225, ал. 1 от ЗУТ, както и предвид категорията на строежа. Неоснователни са доводите за нищожност на оспорената заповед поради неправилно определяне на категорията на строежа. Съгласно заключението от изслушаната по делото съдебно-техническа експертиза кота корниз на сградата, намира се на [улица] 16.00 м. т.е. сградата е жилищна с високо застрояване - III категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 3, б. „в“ от ЗУТ и чл. 6, ал. 3, т. 2 от Наредба № 1/30.07.2003 г. за номенклатурата на видовете строежи. Този извод вещото лице е обосновало въз основа на приетите по делото писмени доказателства и по конкретно проекта, заверен от район „С.“, Столична община в който е отбелязано, кота корниз на сграда с идентификатор 68134.107.34.1, намира се в УПИ V-10, кв. 35 - 16 м. За определяне на категорията на строежа е релевантна височината на сградата, в която същият се намира, поради което и административният орган правилно е определил категорията на строежа, а от там и законосъобразно е упражнил правомощието си да разпорежи неговото премахване.

Оспорената заповед е издадена и в предписаната от закона форма със съдържание отговарящо на законоизискуемото се по чл. 59, ал. 2 от АПК. Както в констативния акт, така и в оспорената заповед, издадена въз основа на него изрично са посочени времето и мястото на извършване на строежа. Въз основа на това посочване от страна на административния орган са обосновани и доводи за неприложимост на института на търпимост по § 16 от ПР на ЗУТ.

При постановяването на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административно производствените правила, установени в чл. 225, ал. 3 от ЗУТ, които да мотивират неговата отмяна. Видно от приложения по делото констативен акт № С19-2096/1/20.02.2024 г., в съответствие с изискването на чл. 225, ал. 3 от ЗУТ, е извършена нарочна проверка от длъжностни лица на ДНСК, в резултат на която е издаден и констативния акт, който е връчен лично на извършителя на строежа, като му е предоставена възможност да упражни правото си на възражение. Административният орган се е позовал изрично на констативния акт в оспорената заповед, с което констатациите по него са приобщени като фактически мотиви на заповедта.

Неоснователно е възражението на оспорващия за допуснато нарушение на процесуалните правила изразяващо се в това, че хода на административното производство не са събрани всички относими и необходими доказателства. На заинтересованото лице е предоставена възможност да упражни правото си на защита в пълен обем, като своевременно му е връчен констативния акт, обективиращ резултатите от проверката на строежа. Същото са разполагало с възможност, както да подаде писмено възражение, така и да представи всички доказателства, които сметне за необходими и относими. Видно от депозираното от

М. С. А. писмено възражение (вх. №С19-2096-974/15.03.2024 г.), с него е оспорен констативния акт, но не са представени доказателства, установяващи неправилност на изложените в него констатациите. Възражението е разгледано от административния орган преди издаване на оспорения акт, в който подробно са изложени мотиви за неговата неоснователност.

Настоящият съдебен състав намира също така, че оспорената заповед е постановена и в съответствие с приложимите материалноправни разпоредби.

Както вече бе посочено, противно на изложеното в жалбата, обектът - предмет на административното производство има характера на строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ПЗР на ЗУТ от III категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 3, б. „в“ от ЗУТ и чл. 6, ал. 3, т. 2 от Наредба № 1/30.07.2003 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон, а в съответствие с чл. 142, ал. 1 от ЗУТ основание за издаване на разрешението за строеж са съгласуваните и одобрени инвестиционни проекти.

За да е налице незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ е необходимо строежът да е извършен без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. В настоящия случай, констатацията за необходимост от строителни книжа се оспорва, като се твърди, че извършените подобрения не засягат конструкцията на сградата, не са премахнати зидове, които засягат конструкцията, няма промяна на предназначението на помещенията, не са засегнати общи части на сградата. Тези твърдения се опровергават от събраните в хода на административното производство писмени доказателства.

С приложените по делото документи за собственост оспорващата М. А. се легитимира като собственик на апартамент № 16, находящ се [населено място], в сградата на [улица], на VI - V надпартерен етаж, със застроена площ около 30 кв.м., състоящ се от една стая, кухня, вестибюл, черно антре и килер, заедно с таванско помещение № 19 с площ около 15 кв.м., заедно с избено помещение /мазе/ № 16 с площ около 5 кв.м. Видно от схема на самостоятелен обект в сграда №15-676995-28.07.2020 г. апартамент № 16 е нанесен в КККР, одобрена със заповед № РД-18-33/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, с идентификатор 68134.107.34.1.16 с площ 30 кв.м. с прилежащи части таванско помещение № 19 с площ 15 кв.м. и избено помещение /мазе/ с площ 5 кв.м. Визираните доказателства, като официални документи се ползват с обвързваща доказателствена сила, поради което въз основа на тях следва да се заключи, че оспорващата е собственик на три отделни помещения: апартамент № 16 (около 30 кв.м.), таванско помещение № 19 (15 кв.м.) и избено помещение /мазе/ № 16 (5 кв.м.). При извършеният оглед от служители на РНСК С. и вещото лице по допусната по делото СТЕ е установено, че общата площ на апартамента към момента е 60 кв.м. По документ за собственост апартамент № 16 се състои от една стая, кухня, вестибюл, черно антре и килер. Към

момента апартаментът се състои от антре, кухня, тоалетна - баня и две стаи. Увеличаването на площта на апартамента и обособяването на още една стая е основание да се приеме, че налице извършено преустройство, изразяващо се в приобщаване на съседни помещения към апартамента. Преустройството е извършено посредством зазиждане на вратата за достъп от коридора към таванското помещение и отваряне на нова врата от антрето на апартамента, като по този начин това помещение, което е с приблизителни размери 2.75/5.94 м. е приобщено към таванския апартамент и се ползва за стая. Независимо чия собственост е приобщеното таванско помещение, дали собственост на М. С. А., или обща част на Етажната собственост, промяната на неговото предназначение от таванско помещение (сушилня - съгласно установеното в хода на административното производство, склад/килер - съгласно показанията на свидетеля Н. С. Д.) в жилищно помещение обосновава извод за необходимост от издаване на разрешение за строеж.

От събраните в хода на административното производство писмени доказателства, както и от приетото по делото заключение от съдебно-техническа експертиза по делото се установи, че е налице промяна в конструкцията на покрива на сградата, изразяваща се в изграждането на капандура в едната стая на таванския апартамент, задигане и разширяване на капандурата в другата стая, което води до промяна на наклона и площта на покрива в голямата стая, по същността си представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, за извършването на който е необходимо издаването на разрешение за строеж. Следва да се посочи, че промяната в конструкцията на съществуваща сграда представлява основен ремонт/реконструкция на същата, като приложимата категория е тази на самата сграда (арг. чл. 7, ал. 1 от наредба № 1830.07.2003 г.) Изхождайки от разпоредбите на чл. 147, ал. 1, т. 3, чл. 151, ал. 1, т. 1 от ЗУТ и § 5, т. 42, т. 43 и т. 44 от ДР на ЗУТ се налага извод, че за ремонт на покрив не се изисква разрешение за строеж и строителни книжа единствено в хипотезата на "текущ ремонт" по см. на § 5, т. 43 от ДР на ЗУТ - подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се: а) засяга конструкцията на сградата; б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата; в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях. При всички останали случаи на намеса по покривната конструкция се изисква най-малко разрешение за строеж, а при изпълнение на надзид и вътрешни зидарии - и одобрени проекти (арг. чл. 147, ал. 1, т. 3 от ЗУТ). В тази връзка несподелими са доводите изложени в жалбата, че извършените строителни работи представляват „текущ ремонт“.

За извършеното преустройство е налице и изрично признание, обективизирано в заявление №РСЦ19-ГР94-1097[43]/03.04.2024 г., депозирано от пълномощника на

М. А. - Р. А. за издаване на Удостоверение за търпимост на преустройство на тавански апартамент, където изрично е посочено, че преустройството се състои в приобщаване на собствено по нотариален акт таванско помещение, като е изградена врата между апартамента и таванското помещение и е направена един брой капандура в същото помещение към [улица]. Извършено е и разширение на съществуваща по архитектурен план капандура, находяща се в стая на апартамента към [улица].

Съдът намира за неоснователни и твърденията в жалбата за приложимост на чл. 148, ал. 6 от ЗУТ, съгласно която при бедствени и аварийни ситуации разрешения за строеж по изключение могат да се издават по частични работни проекти. Строителните книжа могат да се комплектуват и по време на изпълнението на неотложните аварийни и възстановителни работи или след изпълнението им и се предават на органа, компетентен да издаде разрешението за строеж. В ЗУТ липсват легални дефиниции за бедствия и аварии, но такива се съдържат в Закона за защита при бедствия - съгласно чл. 2 от посочения закон "Бедствие" е значително нарушаване на нормалното функциониране на обществото, предизвикано от природни явления и/или от човешка дейност и водещо до негативни последици за живота или здравето на населението, имуществото, икономиката и за околната среда, предотвратяването, овладяването и преодоляването на което надхвърля капацитета на системата за обслужване на обичайните дейности по защита на обществото, а съгласно § 1, т. 3 от ДР на закона "Авария" е инцидент от голям мащаб, включващ пътища, магистрали и въздушен трафик, пожар, разрушаване на хидротехнически съоръжения, инциденти, причинени от дейности в морето, ядрени инциденти и други екологични и промишлени аварии, причинени от дейности или действия на човека. Възникналият 18.05.1995 г. пожар, удостоверен в писмо рег. № 764000-3994/18.11.2024 г. директорът на СДПБЗН, не може да бъде квалифициран като бедствие и/или авария в посочения по-горе смисъл, респ. като събитие, довело до бедствена или аварийна ситуация, въпреки безспорното му отрицателно въздействие върху имуществената сфера на собствениците на таванския апартамент. Дори и в ситуации на бедствие и/или авария разрешението за строеж е необходимо за законното реализиране на строеж, макар издаването му в тези случаи да е допустимо при облекчен режим. В случая обаче, както вече бе посочено липсват твърдения за издадено разрешение за строеж.

Правилен е и изводът на ответника, че строежът не може да бъде определен като търпим по смисъла на § 16, ал. 2 от ПР на ЗУТ. Съгласно визираната разпоредба, незаконни строежи, започнати в периода 08.04.1987 - 30.06.1998 г., но неузаконени до влизане в сила на този закон, не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни устройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон и ако са декларирани от собствениците им пред одобряващите органи до 31.11.1998 г. По

делото е приложена декларация от съседите Н. К., Д. И. и В. И. от 21.10.2019 г., че преустройството е извършено през 1994 г., след пожара на покривната конструкция. За пълнота на изложението следва да се отбележи, че в показанията си дадени пред съда в проведеното на 29.01.2025 г. съдебно заседание, В. И. посочва, че всичко, което е изградено по покрива е преди 1980 г. Трябва да се има предвид и, че пожарът е възникнал на 18.05.1995 г. (писмо рег. № 764000-3994/18.11.2024 г. директорът на СДПБЗН), а не през 1994 г., както се посочва в нотариалната декларация. Независимо от това противоречие, към посочената в декларацията 1994 г. е в сила ЗТСУ, чл. 56, ал. 3 от който регламентира, че съгласието на съсобствениците е необходимо при извършване на нов строеж в съсобствен недвижим имот или в обект, който представлява етажна собственост. В случая липсват твърдения за такова съгласие. Липсват и доказателства строежът да е деклариран от собствениците му пред одобряващите органи до 31.11.1998 г.

Строежът не може да бъде квалифициран като търпим и съгласно § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, която регламентира, че строежи, изградени до 31 март 2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлите на сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими. Разпоредбата на §127, ал. 1 от ПР на ЗУТ не обхваща всички незаконни строежи, изградени до 31.03.2001 г., а само тези, които не се обхващат от ал. 1, ал. 2 и ал. 3 на § 16 от ДР на ЗУТ. Това е така, тъй като нормата на § 16 от ПР на ЗУТ не е отменена със ЗИД на ЗУТ /ДВ, бр. 82/2012 г./, т.е. тя е действаща, с визираните в нея три времеви периода - по ал. 1, ал. 2 и ал. 3. От това следва, че новите условия за приемане търпимост на незаконен строеж по ал. 1 на § 127 от ПР на ЗИД на ЗУТ касаят строежите, изградени през нов четвърти период. Дори и да се приеме, че строежът е изграден през месец февруари 2001 г., така като е посочено в заявление №РСЦ19-ГР94-1097[43]/03.04.2024 г., депозирано от пълномощника на М. А. - Р. А., макар и да липсват доказателства в тази насока, то константна е съдебната практика (напр. решение № 9101/18.10.2022 г. по адм. дело № 8471/2021 г. по описа на ВАС, решение №3140/09.02.2021 г. по адм. дело № 13325/2020 г. по описа на ВАС и др.), че липсата на деклариране на строежа пред компетентния орган в 6 месечния срок от влизане в сила на ЗУТ, т.е. до 02.07.2001 г. е достатъчна предпоставка същият да не бъде определен като търпим.

С оглед така установените факти, необорени от оспорващата и при липсата на валидно издадени строителни книжа е налице безспорно установен незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, подлежащ на премахване по реда на чл. 225 от ЗУТ, на каквото правно основание е издадена оспорената заповед.

Целта на ЗУТ като специален закон за контрол върху строителството и въведената с него нетърпимост към незаконното строителство обвързва органа със задължението да разпорежи премахването на незаконния строеж, от което следва, че тази законова цел не би могла да бъде постигната по друг, по-благоприятен за извършителя начин, с оглед на което и при издаване на оспорената заповед не е допуснато нарушение на принципа за съразмерност установен в чл. 6 от АПК.

Липсата на отменителните основания по чл. 146 от АПК спрямо оспорената заповед налагат отхвърляне на жалбата. При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 4 от АПК, оспорващият следва да бъде осъден да заплати на ответника направените по делото разноски, представляващи юрисконсултско възнаграждение в размер определен по правилата на чл. 78, ал. 8 от ГПК във връзка с чл. 37 от Закона за правната помощ.

Предвид изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. С. А. чрез пълномощник адв. Н. И. против заповед № ДК-02-С-4/29.07.2024 г. на началника на РДНСК С., с която на основание чл. 225, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 222, ал. 1, т. 10 от ЗУТ е наредено премахването на незаконен строеж „Преустройство на тавански апартамент - ателие №16“, находящ се в жилищна сграда в УПИ V-10, кв. 35, м. „III-та извънградска част“, район „С.“, [улица], [населено място].

ОСЪЖДА М. С. А. да заплати на ДНСК разноски по делото в размер на 200 /двеста/ лева.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд, Тричленен състав в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: