

РЕШЕНИЕ

№ 22594

гр. София, 06.11.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,
в публично заседание на 09.10.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **11756** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, във вр. с чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.
Образувано е по жалба на Д. И. С. срещу решение № РЛЦ23-РА51-32/10.11.2023 г. на главния архитект на район „Лозенец“ на Столична община (СО). Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна.
След като обсъди доводите на страните и представените по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.
Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лице, което има правен интерес от оспорването, по съображенията, изложени по-долу. Разгледана по същество, тя е неоснователна.

Производството пред административния орган е образувано по заявление вх. № РЛЦ23-ГР94-87/19.01.2023 г. (л.23 от делото), подадено от името на Д. С., В. В. и Б. В., подписано само от първия посочен заявител. Със заявлението е поискано одобряване на проект и издаване разрешение за строеж (РС) за аварийен ремонт по чл. 148, ал. 6 от ЗУТ. Към заявлението са приложени нотариален акт (НА) за покупко-продажба на недвижим имот № 28, том IV, рег. № 4497, дело № 526 от 2022 г. за апартамент на трети етаж заедно с 25.92 % ид. части от общите части на сграда и дворно място, НА за покупко-продажба на недвижим имот № 2, том II, рег. № 6582, дело № 171 от 2006 г. за апартамент на първи етаж заедно с 7/100 ид. части от общите части на сграда и дворно място, НА за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане и издръжка № 11, том LXXXIX, дело № 19137 от 1992 г., НА за дарение № 97, том

XXVI, дело № 4160 от 1976 г. за апартамент на първия надсутеренен етаж и 29/100 ид. части от общите части на сградата и дворно място и НА за покупко-продажба на недвижим имот № 80, том LLXIV, дело № 24914 от 1995 г. за апартамент на приземния етаж и 14/100 ид. части от общите части на сградата и дворно място. Със заявлението са представени Експертна оценка за аварийно укрепване на съществуваща жилищна сграда на 4 етажа, проект Заснемане за възстановяване на изгубени строителни книжа, Протокол № 1 и Протокол № 2 с решения на етажна собственост (ЕС), находяща се в [населено място], [улица]. В протоколите ЕС е описана като състояща се от 6 самостоятелни обекти, притежавани от 4 собственици. Видно от протоколите, за председател на ЕС на 19.05.2022г. е избрана В. В..

Това обстоятелство е било служебно установено в производството пред административния орган. Последният взел предвид и посочил в мотивите на оспорения акт, че подателят на заявлението с вх. № РЛЦ23-ГР94-87/19.01.2023 г. е председателят на ЕС и не е негов пълномощник. Поради това приел, че вносителят Д. С. няма нужната представителна власт съгласно Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) за инициране на производство по одобряване на проекти и издаване на РС в сградата с идентификатор 68134.902.620.1 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) и поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.902.620 от КККР.

Посочва се в обстоятелствената част на оспорения акт и, че видно от представените проекти и документи се касае за изграждане на пристройка с колони и плочи, долепена до сградата от север, с приблизителни размери в план 3 x 8 м, реконструкция на тавански етаж и покрив с приобщаване на тавански етаж към ап. № 6 и ремонт на двор, за сградата с идентификатор 68134.902.620.1 в ПИ с идентификатор 68134.902.620. Действащият ПУП-ЗРП за м. „Лозенец III част“ потвърждава запазване на съществуващата сграда в имот с идентификатор 68134.902.620, без да предвижда промяна в конфигурацията и етажността ѝ. Представената документация по част конструктивна съдържа констатации, че установените дефекти и повреди са вследствие на досегашната експлоатация. Моментното техническо състояние е определено като „предаварийно“. Техническите мерки са определени като „неотложни“. Предложено е изграждане на допълнителни конструкции, които да подобрят цялостната работа и сеизмичната устойчивост. Липсват аргументи за възникнала аварийна ситуация, както и анализ на възможните начини за укрепване, от който да е изведен като най-подходящ изграждането на триетажна пристройка северно от съществуващата сграда. Липсва виза за проектиране, от която да е видно, че избраният начин за извършване на укрепването на сградата и реконструкцията на покрива ѝ съответстват на предвижданията на действащия подробен устройствен план (ПУП) за имота и на Общ устройствен план (ОУП) на СО.

При описаните обстоятелства одобряващият орган приел представената документация за процедуриране по реда на чл. 144, ал. 1 във връзка с чл. 195, ал. 1 и чл. 169, ал. 1, т. 1 от ЗУТ. При това установил, че не са представени документи по чл. 144, ал. 1, т. 1-3 и т. 5 от ЗУТ, за което уведомил заявителя с писмо изх. № РЛЦ23-ГР94-87-[1] от 03.02.2023 г. (л.103-104). Със следващо заявление вх. № РЛЦ23-ГР94-87-[3] от 02.06.2023 г. жалбоподателят представил документи, които издателят на оспорения акт отново намерил, че не обективират доказателства за аварийно събитие, констатации за неотложност или за аварийно състояние, извън обичайните експлоатационни дефекти на сградата, липсват данни кога и каква авария конкретно е

настъпила и как е била установена. След отправени последващи указания, с писмо вх. № РЛЦ23-ГР94-87-[7] от 14.08.2023 г. (л.202-203) била представена допълнителна документация, която не съдържа нови твърдения и доказателства, не отстранява установените пропуски и не обхваща липсващите документи. Поради това и предвид правомощията, делегирани му със заповед № РД-09-09-28/17.03.2021 г. на главния архитект на СО, административният орган отказал на основание чл. 144, ал. 3, чл. 146, чл. 149, ал. от ЗУТ съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на РС по чл. 148, ал. 6 от ЗУТ за „Аварийно укрепване на съществуваща четириетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.902.620.1 в ПИ с идентификатор 68134.902.620, съставляващ УПИ XII-620 от кв. 133А, м. „Лозенец III част“, район „Лозенец“, с административен адрес [улица]. Постановено е и прекратяване на производството по образуваната преписка. Тъй като последната е приключена с постановления отказ, оспореният в случая акт не се явява такъв измежду посочените в чл.56 АПК, жалбата против който да бъде разгледана по реда на чл.197-202 АПК.

В производството пред съда не бяха установени обстоятелства, годни да обосноват извод, различен от формирания от издателя на оспорения акт. По делото е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, което съдът в настоящия състав възприема като обективно, компетентно и съответно на обстоятелствата по делото, но намира, че същото заключение не изяснява нови, релевантни за спора обстоятелства. Вещото лице посочва, че според предвиждането на ОУП 2009 на СО, и Приложение към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), теренът на кв. Лозенец III част, е предназначен за зона Жс - средноетажно застрояване с параметри - макс. плътност 40%, К. 3,0, височина на застр. 26м за жил. застрояване и 32 м - за обществено застрояване. Такива могат да бъдат параметрите на застрояване в подробен устройствен план, ако бъде изработен на основание на ОУП от 2009, за м. Лозенец III част, съгласно чл. 108 и чл. 112 от ЗУТ. Сградата в УПИ XII-620, кв.133А, м. Лозенец III ч., [улица] 4-етажна, с височина до kota корниз 11,65 м и отговаря на действащия за същия УПИ подробен устройствен план, одобрен със заповед № РД-50-636/25.07.1995г на главния архитект на С.. Сградата отговаря на влязъл в сила ПУП и не е свързана с параметрите на застрояване в ОУП от 2009, а следователно, укрепването на северната и страна на сградата, съгласно представения проект, не е свързано с параметрите на застрояване в същия ОУП. Укрепването на северната и страна на сградата, съгласно представения проект, е до kota корниз на съществуващата сграда. На това основание, предложеното в проекта конструктивно укрепване на сградата чрез допълнителни конструктивни елементи, не променя етажността на сградата. Както е предложено в представения проект, укрепването отговаря на горепосочения действащ ПУП от 1995г.

Така описаните в заключението обстоятелства не променят извода за липса на основание представеният проект да бъде одобрен и за него да бъде издадено РС. Този проект безпротиворечиво обективира признаците на строеж по определението на т.38 от § 5 на Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗУТ. Той може да се извършва само след влизане в сила на РС – чл.148, ал.1 ЗУТ, независимо от това, дали строителството се предприема поради несъответствие на техническото състояние, с основните изисквания по чл. 169, ал. 1 и 3 ЗУТ, или по други причини. След дадените в хода на административното производство указания не се установява съществуването на обстоятелства от вида на посочените в чл.195, ал.3 ЗУТ, съгласно която при аварии или други обстоятелства, застрашаващи обект по ал. 1 с увреждане или разрушаване,

собственикът на обекта е длъжен да предприеме незабавни действия за тяхното предотвратяване или за отстраняване на причинените увреждания, възстановяване на обекта и да уведоми общината. Доколкото в документацията са описани увреждания на сградата, те не са от естество да наложат спешни мерки и действия от мащаб, надхвърлящ обичайната поддръжка. Във всички случаи, обемът на предлаганите в случая строителни работи налагат одобряване на инвестиционен проект и издаване на РС за тях и тази необходимост не отпада с направеното уведомяване на общината на основание чл.195, ал.3 ЗУТ. Не се установява и не се твърди в случая да е издавана заповед на кмета на основание чл.195, ал.4 ЗУТ.

Съгласно чл.148, ал.4 ЗУТ, РС се издава на възложителя, а в случаите по ал.5 – и на собственика на имота. Съгласно чл.161, ал.1 ЗУТ, възложител е собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон. Съгласно представения НА вх. рег. № 34049/16.05.2022г. на Службата по вписванията (л.34-37), жалбоподателят е собственик на обект с идентификатор 68134.902.620.1.4, в сградата с идентификатор 68134.902.620.1, заедно с 25.92 % ид. ч. от общите части на сградата и ПИ с идентификатор 68134.902.620. Съгласно представения НА вх. рег. № 14303/23.03.2006г. на Службата по вписванията (л.38-39), Ц. Н. В. е собственик на апартамент в същата сграда, образуван чрез разделяне на апартамент, заемащ първия етаж от сградата в същия имот, заедно с 7/100 ид. ч. от общите й части и от имота. Съгласно представения НА от 25.11.1992г. (л.40-41), А. А. В. е собственик на една втора ид. ч. от апартамент на първия надсутеренен етаж в сградата заедно с 29/100 ид. ч. от общите й части и от имота. А. А. В. притежава и една трета ид. ч. от същия апартамент заедно с 29/100 ид. ч. от общите части на сградата и от имота, съгласно НА от 27.12.1976г. (л.42-43). Л. М. Ч. притежава една втора ид. ч. от апартамент в приземния етаж на сградата, заедно с 14/100 ид. ч. от общите й части и от имота, съгласно НА от 21.12.1995г. (л.44-45). Така представените със заявление вх. № РЛЦ23-ГР94-87/19.01.2023 г. документи за собственост действително не удостоверяват всички възложители, на които следва да бъде издадено исканото РС. Видно от съдържанието на заявлението, то няма подписите на всички посочени в него податели, а не се установява и в производството пред съда жалбоподателят да е бил упълномощен на представлява останалите възложители. Следователно, не е налице валидно изразена воля от страна на последните за издаване на РС. В тази връзка следва да се отбележи и, че както е установил административният орган, сумата на притежаваните идеални части от сградата и имота, описан в представените НА, не възлиза на правото на собственост в цялост.

Не са изпълнени и останалите предпоставки за това. Съгласно чл.195, ал.1 и ал.2 ЗУТ, когато съществуващата сграда е в техническо състояние, което не отговаря на основните изисквания, при аварии или други обстоятелства, застрашаващи такъв обект с увреждане или разрушаване, собственикът е длъжен да предприеме незабавни действия за тяхното предотвратяване или за отстраняване на причинените увреждания, възстановяване на обекта и да уведоми общината. В случая не се установява съществуването на обстоятелства между изброените, но дори да се приеме, че такива са налице, както беше посочено по-горе, ако отстраняването им представлява строеж по определението на закона за такъв, възложителите следва да предприемат необходимото за одобряване на инвестиционен проект и издаване на РС за него. Видно от представените протоколи от общо събрание на собствениците в

сградата, предприетите работи представляват строеж в значителен обем, като в протокол № 2 от 21.08.2022г. изрично е посочено, че се взима решение да се реализира пристройка на четири етажа, покриваща изцяло непокритата част от калканната стена в УПИ XI-626, която ще се изпълни по архитектурен и конструктивен проект. Както е посочено в писмо изх. № РЛЦ23-ГР94-87-[1] от 03.02.2023 г. (л.103-104), за пристрояването се изисква виза за проучване и проектиране. Не се установява изпълнението на това и останалите указания, дадени с писмото от 03.02.2023г. и следващото, с № РЛЦ23-ГР94-87-[4] от 14.06.2023 г. (л.197-198). Ето защо, правилен е изводът на административния орган, че представената документация не отстранява установените пропуски и не обхваща липсващите документи. Както беше посочено по-горе, в производството пред съда не бяха ангажирани доказателства за съществуването на други релевантни обстоятелства, в т. ч. не се установяват такива и от заключението на съдебно-техническата експертиза.

Предвид изложеното и като прецени изцяло законосъобразността на оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че той е издаден в установената форма от компетентен орган; при това не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и отказът е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. С оглед изхода на делото, разноските остават за жалбоподателя така, както са направени. Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. И. С., с ЕГН [ЕГН], срещу решение № РЛЦ23-РА51-32/10.11.2023 г. на главния архитект на район „Лозенец“ на Столична община.

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Съдия: