

РЕШЕНИЕ

№ 1480

гр. София, 07.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 07.02.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **10523** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 ЗУТ.

Образувано е по жалба на В. В. М. срещу Заповед № РА-30-906/20.09.2022г. на главния архитект на Столична община /СО/, с която е разпоредено премахването на незаконен строеж, именуван „Незаконно обособено пространство, предназначено за тераса към апартамент № 14“, находяща се в [населено място], [жк], [улица], ет. 5, ап. 14.

Изложени са съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед, като издадена при допуснати съществени процесуални нарушения и в несъответствие с материалния закон. По същество се твърди, че неправилно е възприето, че изпълненото представлява строеж, както и че същото е незаконно. Излагат се съображения, че дори и да се приеме, че е налице строеж, то за същият не се изискват одобрени проекти и разрешение за строеж по арг. от чл. 151 от ЗУТ.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Х., който поддържа жалбата на заявените основание и претендира разносните по делото. В писмени бележки по делото претендира, че изпълненото представлява издатина на сградата, както и че е „търпим“ по см. на § 16 от ДР на ЗУТ.

Ответникът – главен архитект на Столична община”, чрез процесуалния си представител юрк. В., оспорва жалбата, по съображения изложени в писмено становище. Сочи, че заповедта е издадена от компетентен орган, спазени са изискванията за форма и съдържание на административния акт, същият е мотивиран. Твърди, че безспорно е доказано наличието на незаконен строеж. Моли съдът да

отхвърли жалбата и да потвърди заповедта. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София – град след като се запозна с твърденията на страните и събраните по делото доказателства намира за установено от фактическа страна следното:

От представените по делото титул за собственост на л. 46 от делото – н.а. № 013, том II, рег. № 2683, дело № 199/2011г. се установява, че жалбоподателят В. В. М. и Ц. В. М. са собственици на апартамент № 14 в сграда, находяща се в [населено място], [жк], [улица], ет. 5, ап. 14, с определен идентификатор 68134.4357.431.1.14 по КККР. Цялата сграда е въведена в експлоатация с Удостоверение № 1034/13.10.2011г. (л. 59). По повод жалби в р-н Л., СО за незаконно строителство е била извършена проверка в апартамент № 14 в сграда, находяща се в [населено място], [жк], [улица], ет. 4, ап. 14. В хода на проверката е съставен Констативен акт № 627/23.07.2021г. от служители на „Контрол по строителството“ при р-н Л., СО. Видно от съдържанието на съставения КА било установено извършването на незаконен строеж от В. В. М., именуван „Незаконно обособено пространство, предназначено за тераса към апартамент № 14“. Изпълненото е определено като „строеж“ по см. на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ с категория IV съгласно чл. 9, ал. 1 от Наредба № 1. Според проверяващите строежът представлява усвоено пространство пред апартамент № 14, предназначено за тераса, като са премахнати врата и прозорци, добавена е нова стена с прозорец. Изградена е допълнителна стена с дебелина 25 см, направен е излаз към останалата част от терасата, като е монтирана врата с размери 70/200см, построен е едноскатен покрив над усвоеното пространство. Посочено е, че незаконното строителство е изпълнено след въвеждането на сградата в експлоатация през 2011г, съгласно УВЕ №1034/13.10.2011г. Посочено е още, че така установеният строеж не е „търпим“ по см. на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ. Като нарушени разпоредби са посочени чл. 148, ал. 1 във вр. с чл. 137, ал. 3 от ЗУТ. по делото няма данни за връчване на съставеният КА. Видно от приложените протоколи, същият е бил залепен на обекта (ап. 14) и на информационното табло в сградата на р-н Л., СО.

По така съставения констативен акт са постъпили възражения от В. В. М. и Ц. В. М..

При преповтаряне на фактическите констатации от КА № 627/23.07.2021г. е издадена процесната Заповед № РА-30-906/20.09.2022г. В същата е определен строежът като такъв от IV-та категория и е обсъдена неприложимостта на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 2 от ПЗР на ЗИД ЗУТ. Възраженията на М. лаконично са отхвърлени с мотив, че не се представят доказателства за законност на строежа.

За изясняване на релевантните за делото обстоятелства е изслушана и приета първоначална и допълнителна съдебно-техническа експертиза (СТЕ), която съдът ще обсъди в изложението по-долу. Според заключението на в.л. А. Б. при извършен оглед на място установява, че сградата на [улица] с гаражи и шест жилищни етажа, като последните два етажа попадат в частта на сградата над корниза и са решени частично със скатен покрив и терасовидно. В частта на сградата, където се намира процесната тераса помещенията на последните два етажа са отдръпнати навътре от фасадната плоскост зад ограничителната покривна линия, като пред същите се образуват тераси, които представляват открита използвана площ над жилищни помещения от долния етаж. При външния оглед на фасадите на сградата се установи, че повечето от терасите са покрити с поликарбонат, монтиран върху метални конструкции, стъпващи на терасите. Терасата към ап. 14 е с идентично покритие. Част от терасата на ап. 14 е

приобщена към спалнята на жилището, като са изпълнени фасаден зид по продължение на фасадната стена на сградата и зид разделящ терасата от приобщената към помещението част. Монтирани са двукрил прозорец на фасадната стена и балконска врата към терасата. От вътрешната страна, на тавана на приобщената част от терасата е изпълнен гипсокартон.

Според СТЕ доколкото РС от 2008г. строежът на „Апартаментна жилищна сграда” в УПИ Х.-208 е четвърта категория и съобразявайки изпълненото преустройство, засягащо фасадата на сградата, то категорията на строежа е четвърта категория съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4 от ЗУТ.

Според допълнителното заключение на СТЕ изпълненият строеж е върху тераса към апартамент №14, с което не е реализирана нова застроена площ и не се променят разгънатата застроена площ на сградата и постигнатите устройствени показатели. Не се променят кота корниз и кота било на покрива. Променени са издатините над покривната плоскост, предвидени с проекта.

При горните фактически констатации съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена от надлежна страна срещу административен акт, който подлежи на съдебен контрол. Съдът приема, че жалбата е подадена в срок, предвид датата 07.10.2022г. (л. 20 гръб) на връчване на заповедта и датата 21.10.2022г. на депозиране на жалбата чрез административния орган.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Настоящият съдебен състав преценява оспорваната заповед като такава издадена от компетентен орган, на основание чл. 225а, ал. 1 ЗУТ. Съгласно тази разпоредба 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. Възможността кметът да упълномощава други длъжностни лица е предвидена в § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ. С оглед представената Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на СО, следва да се приеме, че процесният акт е издаден от компетентен орган, в рамките на предоставените му правомощия, тъй като строежът е V-та категория. Видно от т. 1.46 на гл. архитект на СО са предоставени права да издава заповеди за премахване на незаконни строежи на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ.

Заповедта отговаря на изискванията на чл. 59 АПК, същата е в изискуемата от закона писмена форма, съдържа всички реквизити по чл. 59, ал. 2 АПК. Изложени са фактическите основания за издаването на заповедта и относимите правни норми.

Съдът не констатира в хода на административното производство да са допуснати процесуални нарушения от категорията на съществените. Съществено е това процесуално нарушение, което ако не е било извършено, то крайния резултат би бил друг. Спазена е процедурата по съставяне на констативен акт по чл. 225а, ал. 2 във вр. с чл. 223 от ЗУТ. Не представлява съществено нарушение на процесуалните правила неприсъствието на жалбоподателя при съставянето на констативен акт и започване на производството по реда на чл. 225а от ЗУТ. Макар и КА да не е бил редовно връчен (връчване със залепване на обекта е изключение) на жалбоподателя, то същият се е възползвал от възможността да прави възражения по него. Най-последно в случая правото на защита на жалбоподателят е гарантирано в най-пълна степен пред административния съд по реда на оспорване на административния акт, от която възможност се е възползвал.

По спазването на материалния закон съдът съобрази следното:

Основанията за издаването на заповед за по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ са алтернативно изброени в чл. 225, ал. 2 от ЗУТ, като осъществяването на което и да е от тях поражда правомощието на компетентния орган, при условията на обвързана компетентност, да разпореди премахването на незаконен строеж.

Съгласно 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. 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.

С оглед описанието на процесният строеж в Констативен акт № 627/23.07.2021г., Заповед № РА-30-906/20.09.2022., както и заключението на приетата по делото първоначална СТЕ, изпълненото строителство представлява „строеж“ по см. на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ. СТЕ дава заключение, че с изпълнените стени по фасадата на сградата, над съществуващия плътен парапет на терасата, е продължена фасадната стена, с което е нарушена допустимата височина на корниза на сградата. Променено е и предназначението на частта от терасата приобщена към стаята. Съобразявайки разпоредбите на §5, т. 38, от ДР на ЗУТ, изпълнените СМР представлява строеж, в хипотезата на надстройка и преустройство. Изпълненото строителство е върху част от терасата към ап. 14, видно от приложения по делото инвестиционен проект.

По изпълнението на строежа в.л. дава заключение, че оградните стени са изпълнени от зидария, измазани отвън и отвътре. Монтирани са прозорец и врата. Покритието от поликарбонат е монтирано върху стоманена конструкция, закрепена с болтове към терасата.

Касателно възражението на жалбоподателя е приета по делото допълнителна СТЕ, коментираща хипотезата на „издатини“ по см. на чл. 92 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /Наредба 7/.

Съгласно чл. 86 от Наредба 7 части от сградите, които излизат пред линиите на застрояване и над равнината по чл. 74, ал. 2, са издатини (еркери, балкони, козирки, капандури, стрехи, корнизи и други архитектурни елементи).

Съгласно чл. 93 от Наредба 7 не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и се поставят, без да се иска разрешение, леките слънцезащитни устройства на прозорците, балконите, лоджиите и терасите по фасади и покриви.

В чл. 92 на Наредба №7/2003г. е определен максимален размер 70 см. на издатините на сградите над покривната плоскост от 45 градуса, проведена съгласно чл. 74, ал.2.

Според съдебният експерт с изпълнената нова фасадна стена с височина 2,10м. са превишени допустимите издатини в размер на 0,70 м по чл. 92 на Наредбата. Вещото лице сочи, че в инвестиционният проект са обозначени всички допустими издатини над покривната плоскост, включително кули, нормирани в Наредба 7/2003г.

Апартамент №14, пред който се намира процесната усвоена част от тераса е разположен на проектна кота +14,25м /първо подпокривно ниво/. В проекта е посочена кота корниз +15,20м. В разпределението на етажa между апартамент №14 и апартамент №15 е обозначена стена с дебелина 15 см, която съгласно чертеж „Разрез

2-2” е с височина 1м при външния ръб на терасата, като в рамките на 60см е със същата височина, след което височината се увеличава, под наклон от 45 градуса и стига до плочата на кота +16,50м (тавана на жилището). /Терасата пред апартамент № 14 излиза пред застроителната линия с 60см./ В проекта допустимите издатини над покривната плоскост са обозначени с прекъснатата линия. Съобразявайки предвиденото с проекта и изпълненото на място усвояване на част от тераса, реализираната издатина над покривната плоскост надвишаваща допустимите 70см., съгласно чл.92 от Наредба 7. (Приложение 1 към СТЕ).

С други думи казано съдът приема, че е изпълнен „строеж“ по см. на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, без изискуемото разрешение и строителни книжа. Без правно значение в случая е, че не е реализирана нова застроена площ и не се променят разгънатата застроена площ на сградата и постигнатите устройствени показатели. Не се променят кота корниз и кота било на покрива. Дори и претендираната от жалбоподателят хипотеза по чл. 86 от Наредба 7 не обосновава законност на изпълненото, доколкото СТЕ установява превишаване на допустимите размери за т.н. „издатини“. Друг е въпросът, че с приобщаването на терасата или част от нея по същество се променя предназначението и (открита използваема площ, разположена върху помещения, става закрыта такава) и въобще не съответства на характеристиките на обекти (макар и неизчерпателно посочени) по глава 24 от Наредба 7.

Все в тази връзка не може да се говори и за остъкляване на балкони и лоджии, в какъвто смисъл е и първоначалното оплакване. От една страна не е налице хипотезата на чл. 151, ал. 1, т. 6 от ЗУТ, доколкото става въпрос за „тераса“ (ср. § 5, т. 57, т. 58 и т. 59 от ДР на ЗУТ). Аналогично и по отношение претенцията по чл. 151, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във вр. с §5, т. 43 от ДР на ЗУТ. От друга страна съдът споделя заключението на СТЕ, че доколкото ограденото пространство е с плътни зидани стени СТЕ дава заключение, че не представлява остъкляване на тераса.

Изцяло се споделят и изводите на административния орган, че строежът не е търпим с оглед датата на изпълнението му.

Установява се по делото, а и не се спори, че най-ранната дата на започване на СМР е била 13.10.2011г., след въвеждане на обекта в експлоатация (преди това изпълненото би могло да се осъществи с т.н. „екзекутиви“, респ. да е законно).

Предпоставките из установяване на “търпим” строеж са дадени в § 16 от ПР на ЗУТ, последствие преповторени в § 127, ал. 1 от ЗИДЗУТ, като е определен нов срок до който следва да са били изградени, а именно 31.03.2001г. Същите се свеждат до липса на строителни книжа, но допустимост като начин на съществуване - допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон (§ 16 от ДР на ЗУТ), респ. допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон (§ 127, ал. 1 от ЗИДЗУТ).

Както бе изложено за коментирания строеж няма разрешение за строеж и строителни книжа, за което не се спори. Не се спори и по отношение на времето на изпълнение на строежа – 2011г. Следователно, строеж, именуван „Незаконно обособено пространство, предназначено за тераса към апартамент № 14“, находяща се в [населено място], [жк], [улица], ет. 5, ап. 14, не попада в нито една от посочените хипотези на търпимост, което правилно е установено от административния орган.

При гореизложените съображения настоящият съдебен състав намира, че жалбата

срещу Заповед № РА-30-906/20.09.2022г. е неоснователна и като такава следва да бъде отхвърлена.

Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал.3 от АПК, оспорващият следва да бъде осъден да заплати на ответника сторените по делото разноси в размер на 100 /сто/ лв. за юрисконсултско определени съгласно разпоредбата на чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Така мотивиран, Административен съд София-град, II-ро отделение, 28 състав

Р Е Ш И

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. В. М. срещу Заповед № РА-30-906/20.09.2022г. на главния архитект на Столична община, с която е разпоредено премахването на незаконен строеж, именуван „Незаконно обособено пространство, предназначено за тераса към апартамент № 14“, находяща се в [населено място], [жк], [улица], ет. 5, ап. 14, като неоснователна.

ОСЪЖДА В. В. М. да заплати на Столична община сумата от 100 лева, разноси за юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14 дневен срок от получаване на съобщението, че е изготвено.

Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ: