

РЕШЕНИЕ

№ 3455

гр. София, 23.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 20.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **9746** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на Д. С. С. срещу Заповед №РА-30-619 от 30.08.2021г., издадена от главния архитект на Столична община.

С оспорената заповед е наредено премахването на незаконен строеж, извършен от жалбоподателката в жилището на първия етаж на жилищната сграда, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.401.214, с административен адрес: [населено място], [улица], като строежът се приведе в съответствие с одобрените инвестиционни проекти на сградата от 18.01.1924г. и 28.05.1927г.

Жалбоподателката Д. С. С. оспорва заповедта като незаконосъобразна. Твърди, че при закупуване на жилището през 2017г. помещенията в него са били със същото предназначение. Оспорва констатациите и изводите на административния орган, като твърди, че е извършила само текущ ремонт. Сочи, че сградата е построена през 20-те години на миналия век и за нея няма одобрени строителни книжа. Твърди, че одобрените инвестиционни проекти, сочени от административния орган, не се отнасят за нейното жилище. В съдебно заседание се представлява от адв.П. П.. Заявена е претенция за разноски.

Ответникът – главният архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт Д. П., оспорва жалбата. Претендира възнаграждение за процесуален представител.

Съдът приема:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Установени факти

Д. С. С., съгласно представения Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписвания под акт №59, том X., дело №30222, вх.рег.№42276 от 30.06.2017г. , е собственик на апартамент с идентификатор 68134.401.214.8, заемащ целия първия етаж на вътрешната къща, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.401.214, с вход на апартамента от терасата над гаража..

По повод жалба от съсед длъжностни лица от район "О." при СО са извършили проверка на строежа по документи и на място. Констатациите са отразени в Констативен акт №РОБ17-ТК00-64 от 09.01.2019г. Установено е, че е извършено вътрешно преустройство на жилище на 1-ви етаж, над помещения чужда собственост, представляващо: изградени са нови преградни стени; извършена е промяна на предназначението на жилищни помещения в санитарни възли, включително монтаж на нова водопроводна и канализационна инсталация; монтаж на чешма с водопроводна и канализационна инсталация в обща част – тераса (1-ви етаж) и монтаж на водопроводна тръба в помещения чужда собственост. На скицата към констативния акт е нанесен направен отвор в съществуваща стена.

Констативният акт е връчен на жалбоподателката и срещу него е подадено възражение. Посочено е, че са подменени старите водопроводни и канализационни тръби поради износването им с нови, но се отрича промяната на местоположението на инсталацията. По отношение на чешмата се сочи, че тя е била изградена само временно, докато се извърши ремонт на покрива, след което е била премахната и включително към момента на съставяне на констативния акт не е съществувала.

Възражението е отхвърлено от административния орган с бланкетните мотиви, че с него не се представя разрешение за строеж и одобрени инвестиционни проекти.

Въз основа на констативния акт и проведената административна процедура главният архитект на СО е издал оспорената заповед. Посочено е, че строежът е V-та категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 във връзка с чл. 147, ал. 1, т. 2 от ЗУТ. Строежът е квалифициран от административния орган като незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, тъй като е изпълнен в нарушение на чл.137, ал.3 от ЗУТ – без одобрени инвестиционни проекти, и в нарушение на чл.148, ал.1 от ЗУТ – без издадено разрешение за строеж. Дадено е разпореждане строежът да се съобрази с одобрените инвестиционни проекти на сградата от 18.01.1924г. и 28.05.1927г.

По делото е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от инженер конструктор, което не е оспорено от страните и се цени от съда като обективно, добросъвестно и компетентно. Вещото лице дава заключение, че в имота са били първоначално изградени две сгради, наречени условно вътрешна и външна сграда. Представените одобрени инвестиционни проекти от 18.01.1924г. и 28.05.1927г. се отнасят за изпълнена пристройка между двете сгради, която се е състояла от сутерен, партер и първи етаж, а към настоящия момент и по отношение на тази пристройка има отклонения от проекта, състоящи се в това, че терасата е затворена и пристройката е изцяло приобщена към всички нива на външната къща.

Представените одобрени инвестиционни проекти от 18.01.1924г. и 28.05.1927г. обаче не се отнасят за апартамент с идентификатор 68134.401.214.8 и той няма как да бъде съобразен с тях. За процесния апартамент не са открити никакви строителни книжа в общинската администрация и не може да се установи какъв е бил одобреният проект през 1924г. Следователно, не може да се направи еднозначен извод, че предназначението на помещенията е променено. Това е и без значение, тъй като апартаментът е разположен на целия първи етаж над складово помещение. Не се променят натоварванията на сградата, която е поректирана като жилищна, тъй като и след преустройството и ремонта се използва също за жилище. Стената, в която е направен отвор, не е носеща. Носещата конструкция – греди, колони, плочи – не е засегната. Изцяло са подменени водопроводната и канализационната инсталация, като са поставени нови тръби. Битовите и отпадните води от кухнята и двете тоалетни се събират в имота на жалбоподателя и чрез една съществуваща вертикална канализационна тръба, преминаваща през партера (склада, притежание на друг собственик) се зауства в градската канализация. Захранването с вода от градската водопроводна мрежа е също през партера и склада, тъй като няма друга техническа възможност. Мястото на заустване и сградните отклонения не са променени, което дава основание на вещото лице да направи извод, че те са съобразени с проектите, по които сградата е построена. Поради естеството на постройката, на която в партера е разположен склад, заемащ цялото пространство под жилищните етажи – така, както е отразена и на представените инвестиционни проекти – очевидно всички необходими инсталации са били изградени, като са преминавали през склада на партера. Липсва изградена чешма в общите части на имота. Има направен водопроводен излаз, на който могат да се монтират нужните приспособления и да се използва като чешма, а водите могат да се отвеждат в изградената инсталация за отвеждане на дъждовни води

Правни изводи:

В производството 225а, ал. 1 от 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.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган, в рамките на делегираните му със Заповед №СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община правомощия.

В хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на процедурните правила. Заповедта се издава въз основа на констативен акт, съставен от служителите за контрол на строителството от администрацията на всяка община. Актът се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок (чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ).

Заповедта е издадена обаче при неправилно приложение на материалния закон, тъй като установените факти не са подведени под относимата правна норма.

Възражението на жалбоподателя, че строежът представлява вътрешно преустройство и текущ ремонт, е основателно. Не се засяга конструкцията на сградата и не се променят натоварванията, а подменените части на водопроводната и канализационната инсталация са по същото трасе и със същите характеристики. Дори

и да е променено предназначението на помещенията, това в случая няма правно значение, тъй като жилището е на първи етаж и е разположено над складово помещение. Разпоредбата на чл.110, ал.3 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони се отнася само за санитарни помещения, разположени над други жилищни помещения. Поради това извършените строителни работи отговарят на квалификацията на текущ ремонт по §5, т.43 от ДР на ЗУТ.

Административният орган е квалифицирал неправилно извършените строителни работи като незаконен строеж. Строежът е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж - чл.225, ал.2, т. 2 от ЗУТ. За текущия ремонт съгласно чл.151, ал.1, т.2 от ЗУТ не се изисква разрешение за строеж и одобрен инвестиционен проект.

Административният орган не е разчел правилно одобрените инвестиционни проекти на сградата от 18.01.1924г. и 28.05.1927г., които са неотнормирани към процесното жилище, и е дал разпореждане, което е неизпълнимо.

Тъй като не се установява незаконен строеж, хипотезите на търпимост не следва да бъдат обсъждани.

На основание чл.146, т.4 от АПК оспорената заповед се отменя като незаконосъобразна.

Разноски:

При този изход на правния спор искането на жалбоподателя за присъждане на разноски е основателно – чл.143, ал.1 от АПК.

Ответникът следва да заплати на жалбоподателя разноски в размер на 1400 лева, от които 800 лева за съдебно-техническа експертиза и 600 лева адвокатско възнаграждение, установени с представени по делото документи.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд София-град, Второ отделение, 38 състав,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед №РА-30-619 от 30.08.2021г., издадена от главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Д. С. С. разноски в размер на 1400 (хиляда и четиристотин) лева.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ:

