

РЕШЕНИЕ

№ 5142

гр. София, 06.10.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 15.09.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **5511** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.
Образувано е по жалба на С. А. Й., чрез адв. К., срещу Заповед № ДК-02-С-4/21.05.2020г. на началника на Регионална дирекция за национален строителен контрол /РДНСК/ С., с която е наредено премахването на незаконен строеж, именуван: „Преустройство на апартамент № 67 с промяна на предназначението на общо помещение и приобщаване на същото към апартамент № 67 с конструктивна намеса“, находящ се в [населено място], с административен адрес: [жк], [жилищен адрес].

Изложени са съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед, като издадена при допуснати съществени процесуални нарушения и в противоречие с материалния закон. По същество се твърди, че строежът е изпълнен преди 2001г., за него има изготвена проектна документация, извършеното преустройство не се отразява на експлоатационната годност на сградата, избиването на отвор е съобразено с действалите към този момент „Норми за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони“ от 1987г., налице е съгласие на етажните собственици за извършеното преустройство. Самото преустройство отговаря на работен проект от 1993г. Сочи се още, че липсата на съгласие от етажните собственици за изпълнения строеж прави строежът незаконен, но не и недопустим по см. на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ.

В съдебно заседание оспорващата се представлява от адв. К., който поддържа жалбата

на заявените основания. Моли за отмяна на оспорената заповед и присъждане на разноски по делото. Представя писмена защита.

Ответникът – началник на Регионална дирекция за национален строителен контрол /РДНСК/ С. се представлява от юрк. М., която моли за отхвърляне на жалбата и представя подробни писмени бележки.

Заинтересованата страна – Етажна собственост на сграда с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] представлявана от управителя на ЕС – [фирма], чрез управител Д. Л., депозира писмено становище за неоснователност на жалбата.

Съдът, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, приема за установени следните обстоятелства по делото:

От приложения на л. 24 от делото договор за покупко-продажба на жилище от 04.11.1998г. се установява, че жалбоподателката е закупила от областния управител на област С. държавен жилищен имот, съставляващ апартамент № 67, находящ се в жилищна сграда, [жк], [жилищен адрес] състоящ се от стая, дневна, кухненски бокс и сервизни помещения, със застроена площ от 42,43 кв.м.

При извършена проверка от служители на РДНСК С. е съставен Констативен акт № С17-3644-2/29.01.2020г. за строеж: “Преустройство на апартамент № 67 с промяна предназначението на общо помещение и приобщаване на същото към апартамент № 67 с конструктивна намеса“, находящ се в [населено място], с административен адрес: [жк], [жилищен адрес] с предложение за започване на административно производство по реда на чл. 225, ал. 1 от ЗУТ.

В констативния акт е отбелязано, че приобщеното помещение за сметосъбиране, находящо се на втори етаж, представлява част от общите части на Етажната собственост на вх. Б, [жилищен адрес][жк], и е собственост на всички собственици на самостоятелни обекти във вход Б, [жилищен адрес][жк]. Според констатациите на проверяващия екип строежът представлява изпълнен отвор с размер 0.80/2.00м в носещ конструктивен елемент между помещението за сметосъбиране с балкон и апартамент № 67. Съществуващата врата от помещението за сметосъбиране към стълбите е зазидана. Премахната е стена между помещението за сметосъбиране и прилежащ към него балкон. На мястото на парапета на балкона е изградена тухлена стена с прозорец. Така оформеното помещение с площ около 12м² е приобщено към ап. 67, вх. Б, [жилищен адрес] ж.к „Л.“ и е променено предназначението му в жилищно.

Проверяващите са посочили, че строежът е изпълнен от С. А. Й., в качеството ѝ на собственик на ап. № 67, преустройството е извършено преди 2001г., по данни на живущите във входа и присъствалите на проверката. Строежът е трета категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 3, б. “в“ от ЗУТ и чл. 6, ал. 7 от Наредба № 1/30.07.2003г. за номенклатурата на видовете строежи. Строежът е извършен без необходимите строителни книжа - одобрени проекти и издадено разрешение за строеж, в нарушение на разпоредбите на чл. 148, ал. 1 и чл. 137, ал. 3 от ЗУТ.

Посочено е още, че КА № С17-3644-2/29.01.2020г. на РДНСК С. е съставен в отсъствие на извършителя на строежа - С. А. Й.. Констативният акт е съобщен по реда на §4 от ДР на ЗУТ, чрез залепване на Съобщение № 2/21.01.2020г. на строежа, с което лицето е уведомено за образуваното административно производство по реда на чл. 225, ал. 1 от ЗУТ за премахване на незаконния строеж.

Срещу КА № С17-3644-2/29.01.2020г. е постъпило възражение с вх. № С17-3644-00-919/10.04.2020г. от адв. М. К., пълномощник на С. А. Й..

Издадена е Заповед № ДК-02-С-4/21.05.2020г. на началника на РДНСК С., с която възражение с вх. № С17-3644-00-919/10.04.2020г. е мотивирано отхвърлено. В заповедта е прието, че гореописаният строеж е незаконен, тъй като е изграден в нарушение на чл. 56 от ЗТСУ (отм.) – за строежа липсват строителни книжа, както и съгласие от етажните собственици. Със заповедта е разпоредено премахването на така установения незаконен строеж и е определен срок за това.

По делото е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза, изготвена от в.л. инж. А. А., която съдът кредитира изцяло. Според заключението строежът представлява изпълнен отвор с размери 80/200см. в стоманобетонова панелна стена между апартамент № 67 и балкон пред помещение за сметосъбиране, зазидан е съществуващ отвор с размери 80/200см. на врата между стълбищната клетка и помещение за сметосъбиране. Премахната е стоманобетонова панелна стена с прозорец и балконска врата между помещение за сметосъбиране и прилежащ балкон пред помещението за сметосъбиране. На мястото на металния парапет на балкона пред помещението за сметосъбиране е изградена фасадна стена от тухлен зид с дебелина 12см. с монтиран ПВЦ прозорец. Отвън е изпълнена на стената топлоизолация. С така изпълнените СМР от помещението за сметосъбиране и балкона пред него е оформена стая със застроена площ приблизително 10,90кв.м. (размери 3,55м./3,07м.), която е приобщена към апартамент № 67.

Процесният обект представлява „преустройство на апартамент № 67 с промяна на предназначение на помещение за сметосъбиране и балкон пред него и приобщаването им към апартамент № 67 в [жилищен адрес] [жк], [населено място]“, при което се засягат конструктивни елементи на сградата, и представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ. Строежът е от трета категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 3, б. "в" ЗУТ и чл. 6, ал. 3, т. 2 от Наредба № 1/30.07.2003 г. за номенклатурата на видовете строежи, тъй като апартамент № 67, на втори етаж от жилищната сграда, е част от 7/8 етажна жилищна сграда /т.е. високоетажно застрояване/.

По делото има приложен проект по част архитектурна от м.12.1993г. и обяснителна записка по част конструктивна (неподписана и без чертежи), както и Конструктивно становище за извършено преустройство на ап. № 67, ет. 2, вх. Б, [жк], [населено място], от м. 01.2020г., които не са одобрени.

Съгласно действащия ПУП-2012г. и по предходния ПУП-1974г. строежът е допустим. Строежът представлява вътрешно преустройство, без пристрояване и/или надстрояване, което не противоречи на предвижданията на подробните устройствени планове.

Според вещото лице извършеното преустройство от конструктивна гледна точка е допустимо при изпълнение на укрепителни мероприятия по одобрен конструктивен проект. Извършеното преустройство не противоречи на строителните правила и нормативите, действали по време на извършване на строителството (ЗТСУ, ППЗТСУ, Наредба № 5 за ПНТСУ, санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания) или съгласно ЗУТ.

За установяване на времето на изпълнение на процесния строеж по делото са събрани гласни доказателства, чрез разпит на св. П. Т. П.. Същата дава сведения, че приобщаването на сервизното помещение е извършено през 1994г.

При гореизложените фактически установявания, съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е подадена от лице, засегнато от административния акт, доколкото му се

възлага задължението да премахне установения незаконен строеж. Жалбата е подадена в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК, предвид датата на връчване 26.05.2020г., видно от ИД на л. 19, и датата 08.06.2020г. на депозиране на жалбата, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна при съобразяване на следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган - началника на РДНСК С.. Компетентността на органа произтича от чл. 225, ал. 1 от ЗУТ и Заповед № РД-13-171/13.06.2019 г. /приложена в преписката и приета по делото - л. 68/, с т. 9 от която началникът на ДНСК е делегирал правомощието си за издаване на заповеди за премахване на незаконни строежи по чл. 225, ал. 2 ЗУТ от 1-ва до 3-та категория на началниците на РДНСК. Процесният строеж е от 3-та категория - чл. 137, ал. 1, т. 3, б. "в" ЗУТ, съгласно заключението на приетата по делото СТЕ.

Спазена е предвидената форма за издаване на акта - чл. 59, ал. 1 и 2 от АПК, доколкото в ЗУТ няма други специални изисквания, както и установената в ЗУТ процедура. Не е налице нарушение на процесуалните правила, а още по-малко съществено такова: нарушение по чл. 168, ал. 4 от АПК, изразяващо се в нарушаване на задължението за уведомяване на жалбоподателката, поради което последната да е била лишена от възможността да участва като страна в производството по издаване на оспорената заповед или друго процесуално нарушение, което ако не е било допуснато, органът би достигнал до друго решение на въпроса, предмет на производството. Обратно на доводите на жалбоподателя, релевантите факти са правилно установени.

Извършеното е строеж, както казва СТЕ, и за извършването му е било необходимо издаването на РС, както по действащия по време на строителството чл. 55 от ЗТСУ /отм./, така и по чл. 148, ал. 1 от действащия ЗУТ. Неговата липса го квалифицира като незаконен и поражда упражненото от органа правомощие да разпореди премахването му от жалбоподателя, в качеството му на извършител на строежа - чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ вр. чл. 225, ал. 1 от ЗУТ.

В тази връзка съдът намира за неоснователни възраженията на жалбоподателката, че са налице строителни книжа. Представените по делото проект по част архитектурна от м.12.1993г. и обяснителна записка по част конструктивна (неподписана и без чертежи) не изпълват съдържанието на легалното определение по см. на § 5, т. 36 от ДР на ЗУТ за „строителни книжа“. Представеното Конструктивно становище за извършено преустройство на ап. № 67, ет. 2, вх. Б, [жк], [населено място], от м. 01.2020г. представлява частно мнение, което също не може да обоснове законност на строежа.

Съдът, позовавайки се на събраните по делото гласни доказателства, приема, че годината на изпълнение на строежа е 1994г. Предвид времето на изпълнение на строежа, изрично въведеното възражение на жалбоподателката и съобразно константната съдебна практика, съдът следва да се произнесе и по условията за търпимост на строежа по см. на § 16 от ДР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ.

Разпоредбата на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ изисква строежите да са били изградени до 7 април 1987г., предвид което съдът счита, че същата норма е неприложима за конкретния случай. Неприложими са и следващите хипотези на § 16, ал. 2 и 3 от ПР на ЗУТ, конкретно ал. 2, доколкото по делото не се установява, а и не се твърди, че процесният строеж е бил деклариран за узаконяване пред одобряващите органи в съответния срок.

Административният орган е приел, че процесният строеж не попада в хипотезите на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ, който извод е правилен като резултат, но по различни

съображения.

По отношение на приложимостта на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ, съдът съобрази следното: разпоредбата на § 127, ал. 1 в случая действително е приложима, тъй като процесната заповед е издадена след влизане на тази разпоредба в сила, но визираният в нея режим на търпимост не обхваща всички незаконни строежи, изградени до 31.03.2001г., а само тези, които не се обхващат от ал. 1, 2 и 3 на § 16 от ПР на ЗУТ. Това е така, тъй като нормата на § 16 от ПР на ЗУТ не е отменена със ЗИД на ЗУТ /ДВ, бр. 82/2012г./, 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, т.е. строежи, извършени през периода от 01.07.1998г. до 31.03.2001г. В този смисъл Решение № 3558 от 30.03.2015г. на ВАС по адм. д. № 2009/2015г. и Решение № 3252 от 24.03.2015г. на ВАС по адм. д. № 1152/2015г.

В случая процесният строеж е изграден през 1994г., поради което спрямо него не е приложим режима на търпимост по § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ. Както се посочи, строежът попада в хипотезата на § 16, ал. 2 от ПР на ЗУТ, но по делото не се твърди, а и не са ангажирани доказателства да е бил деклариран пред одобряващите органи до 31.12.1998г. Ето защо, дори и да е бил допустим по предходния ПУП от 1974г., както и по действащия ПУП от 2012г., и да отговаря на правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно ЗУТ, според заключението на СТЕ, то липсва другото кумулативно изискване на разпоредбата, а именно декларирането на строежа пред одобряващите органи в предвидения срок.

Извън горното и с оглед пълнота на изложението следва да се посочи, че в случая се касае за приобщаване към апартамент на помещение за сметосъбиране, находящо се на втори етаж в сградата, представляващо част от общите части на Етажната собственост съобразно своето предназначение.

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗС при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са (...) жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. За общо ползване в сграда в режим на етажна собственост могат да служат помещения, предназначени за пералня, сушилня, за съхраняване на детски колички и други помещения, които по предназначение с оглед предвижданията на инвестиционния проект или по волята на всички собственици на самостоятелни обекти в сградата следва да бъдат използвани общо при спазване на специалните правила, уреждащи отношенията между притежателите на самостоятелни обекти по повод тези части от сградата. В случая не са представени доказателства, обективиращи волята на етажните собственици за промяна на предназначението на коментираното помещение за сметосъбиране, съответно за приобщаването му към ап. № 67 на втори етаж във вх. Б, [жилищен адрес] ж.к. Л. За нуждите на устройствените закони и с оглед конкретиката на казуса, тази форма представлява заявление до общината с нотариална заверка на подписите на съсобствениците или етажните собственици и на лицата, на които се разрешава извършването на строежа (чл. 56, ал. 3 от ЗТСУ, отм.), респ. съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите (чл. 185, ал. 2 от ЗУТ).

От друга страна от СТЕ се установява, че при изпълнението на строежа са били засегнати конструктивни елементи на сградата - блок 502. Според заключението строежът представлява изпълнен отвор с размери 80/200см. в стоманобетонова

панелна стена между апартамент № 67 и балкон пред помещение за сметосъбиране. Премахната е стоманобетонова панелна стена с прозорец и балконска врата между помещение за сметосъбиране и прилежащ балкон пред помещението за сметосъбиране. Вещото лице сочи, че така извършеното преустройство от конструктивна точка е допустимо, но при изпълнение на укрепителни мероприятия по одобрен конструктивен проект. Такъв проект обаче не е представен по делото, а и не се твърди да съществува и да е одобрен, още по-малко такива мероприятия да са били изпълнявани. Ето защо съдът счита, че дори и строежът да попадеше времево в хипотезите за търпимост, то същият не би отговарял на изискванията за съответствие с правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно ЗУТ, по см. на § 16 ДР ЗУТ и § 127 ПЗР ЗИД ЗУТ.

Съдът сочи най-сетне и това, че премахването на строежа несъмнено ще причини неудобство на жалбоподателката, но няма да я лиши от жилище, поради което и правото ѝ на личен и семеен живот не се засяга - чл. 8, § 1 ЕКЗПЧОС.

Гореизложеното мотивира съда да отхвърли жалбата като неоснователна.

При този изход на спора, с решението разноски не следва да се възлагат /чл. 172а, ал. 1, т. 7 АПК/. Правото на разноски е възникнало за ответника за защитата му, осъществена от юрисконсулт, но тяхното присъждане не е поискано до приключване на устните състезания по делото.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на С. А. Й. срещу Заповед № ДК-02-С-4/21.05.2020г. на началника на Регионална дирекция за национален строителен контрол С., с която е наредено премахването на незаконен строеж, именуван: „Преустройство на апартамент № 67 с промяна на предназначението на общо помещение и приобщаване на същото към апартамент № 67 с конструктивна намеса“, находящ се в [населено място], с административен адрес: [жк], [жилищен адрес].

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: