

РЕШЕНИЕ

№ 3837

гр. София, 13.07.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,
в публично заседание на 15.06.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Бранимира Митушева

при участието на секретаря Гергана Мартинова , като разгледа дело номер **4458** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на Р. Т. Б. от [населено място] срещу заповед № РТР18-РД56-241/15.11.2018 г. на главния архитект на район „Т.“, Столична община.

В жалбата и представените писмени бележки са развити доводи за незаконосъобразност на обжалвания административния акт, като постановен в противоречие с материално-правните разпоредби, при допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила и при неспазване на установената от закона форма. Счита се, че производството по повторно разглеждане на заявленията от 2013 г. за узаконяване на процесния строеж неоправдано е забавено и е нарушен принципа по чл. 11 от АПК за бързина на административното производство. Твърди се, че административният орган не е взел предвид проектната документация и не е съобразил, че изграждането на пристройката и надстройката е изпълнено при съгласието на съсобственика към онзи момент д-р Т. и поради това неправилно е приел, че тези инвестиционни проекти не съответстват на изпълнението на място. В жалбата се посочва още, че административният орган е упражнил правата си в нарушение на принципа на законност по чл. 4, ал. 3 от АПК, тъй като не е определил разумен срок за изготвяне и представяне на изисканите от него проекти и

не ги е конкретизирал, а липсата на такива е довела до необоснован извод за несъответствие на представените частично квартално застроителен и силуетен план /ЧКСЗП/ с действително извършеното на място строителство. Приема се, че двата изготвени констативни акта № 1 от 04.06.2018 г. и № 2 от 27.07.2018 г. съдържат установявания за незаконно строителство извън предмета на узаконяване. Според жалбоподателя те имат почти идентично съдържание, като първият констативен акт бил съставен за нуждите на производството по чл. 225, ал. 2 от ЗУТ за премахване на незаконен строеж, а констативен акт № 2/27.07.2018 г. бил съставен за нуждите на производството по установяване на търпимост на строежа, тъй като нормите на § 16 ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 ПЗР на ЗИД на ЗУТ уреждат само търпимостта, но не и узаконяването. Според жалбоподателя така съставените актове не отговаряли на изискването по § 127, ал. 4 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ и въз основа на тях административният орган не можело да изисква представянето на документи по чл. 144 от ЗУТ, тъй като за доказване на законността и търпимостта на даден строеж не се изисквало представяне на допълнителни документи. Освен това тези констативни актове не можели да обслужват административното производство по узаконяване на незаконен строеж, от което жалбоподателят прави извод, че липсва констативен акт по смисъла на § 127, ал. 4 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, каквито били указанията на съда преди връщане за ново разглеждане. Сочи се, че административният орган не е приложил правилно относимите правни норми, като се посочват аргументи оборващи твърденията за допуснати нарушения по действащите закони. Приема се, че допустимостта на строежа следва да се преценява според предвижданията на частичното изменение на застроителния план /ЧИЗП/ и ЧКЗСП, одобрени по реда на ЗТСУ /отм./ със заповед № РД-09-2-273 от 07.12.2001 г., които според обяснителната записка предвиждат „запазване на съществуващата сграда в парцел III-3, кв. 328, и дострояването и пристрояването ѝ“ по начин, указан в ЧКЗСП. Допълва се, че дори и да се приеме, че към годината на изграждане на незаконния строеж, действащ е бил ЗРП от 1992 г., с дострояването и пристрояването на сградата не е надвишена предвидената 4-етажна височина на сградата, нито останалите устройствени показатели за зоната, при което строежът е допустим според изискванията по ЗТСУ /отм./. Въпреки заявеното в обжалваната заповед „несъответствие“ между представената проектна документация и изпълненото на място, административният орган не е изследвал постигнатите устройствени показатели, при което изводът, че строежът не е допустим по разпоредбите на ЗУТ, е голословен, необоснован и в противоречие с материално-правните норми. Допълва се още, че включването в обстоятелствената част на оспорената заповед на фактически основания – незаконно извършени строително-монтажни работи /СМР/ извън пристройка и надстройка, относими към производството по чл. 225, ал. 2 във вр. с чл. 224а, ал. 1 от ЗУТ, съставлява нарушение по чл. 59, ал. 1, т. 4 от АПК на формата на акта. Соченото пораждало съмнения доколко правилно са установени фактите и обстоятелствата, от които органът трябва да направи извод за допустимост, респ. за узаконяване на пристройката и надстройката, които са били предмет на образуваното административно производство. Претендира се от съда да постанови решение, с което да отмени обжалваната заповед и да върне преписката на административния орган със задължителни указания по тълкуването и прилагането на закона. Прави се искане и за присъждане на направените по делото разноски, съгласно списък по чл. 80 от ГПК, както и се прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на

заинтересованите страни.

Ответникът - ГЛАВНИЯТ АРХИТЕКТ НА РАЙОН „Т.“, СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно призован, не се представлява и не изразява становище по жалбата.

Заинтересованите страни – Ю. П. И., А. Б. Т. и П. Б. Т., редовно призовани, чрез процесуалния си представител, оспорват жалбата и считат същата за неоснователна по съображения, изложени в писмени бележки. Претендират присъждане и на направените разноски по делото. Правят възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на представителя на жалбоподателя.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Със заповед № РТР18-РД56-241/15.11.2018 г. главният архитект на район „Т.“, Столична община, е отказал, на основание решения на Районен експертен съвет по устройство на територията /РЕСУТ/ и на § 127, ал. 2, ал. 3 и ал. 5 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, да узакони „Пристройка и надстройка на жилищна сграда, находяща се в УПИ III-3, кв. 328, м. „Зона Г-Център“, [населено място], по действащия Подробен устройствен план /ПУП/ с административен адрес: [улица], [населено място]. В заповедта са изложени мотиви, че към датата на извършване на процесното строителство, както и към настоящия момент, са налице нарушения на законовата уредба, както и е констатирано несъответствие на изпълнения строеж с действащите застроителни планове към датата на изпълнение на строежа и към настоящия момент. Пристройката и надстройката на жилищна сграда, находяща се в УПИ III-3, кв. 328, м. „Зона Г-Център“, са били обсъдени и изследвани от фактическа и правна страна за допустимост, търпимост, безопасност и функционалност, съгласно действащите закони и нормативи към момента на построяване – 1997 г., и към настоящия момент по действащите разпоредби на ЗУТ.

Съгласно представен по делото констативен акт № 1/04.06.2018 г. на район „Т.“, Столична община, при извършена проверка от служители на район „Т.“ е констатирано, че собственици на УПИ III-3, кв. 328, м. „ГГЦ-Г-6-1ч-Център“ [населено място] са Ю. П. И., притежаваща 1/3 от партерния етаж от къщата, с площ от 98.83 кв.м., заедно с 1/3 идеална част от УПИ, върху който е построена сградата, целият с площ от 317 кв.м., заедно с 1/3 идеална част от общите части на сградата, включително избените и тавански помещения. Останалата част от партерния етаж е в съсобственост на Ю. П. И., А. Б. Т. и П. Б. Т.. Жалбоподателят Р. Т. Б. притежава 2/3 идеална част от дворно място, в което е застроена сградата – цялото с площ 317 кв.м., както и апартамент, представляващ втория етаж от жилищна сграда, застроен на 99.40 кв. м., състоящ се от самостоятелен вход, стълбище, входно антре, коридор, три стаи, затворена покрита тераса, кухня, тоалетна, антре заедно с 2/3 идеални части от общите части на сградата включително избените и таванските помещения. В констативния акт е посочено, че възложител и изпълнител на строителството на Пристройката и надстройката на жилищна сграда, находяща се в УПИ III-3, кв. 328, е Р. Т. Б.. Установено е, че към датата на изграждане на строежа, съгласно разпоредбите на ЗТСУ, ППЗТСУ и действащия ЗРП на м. „ГГЦ-Г-6-1ч-Център“, одобрен със заповед № РД-50-09-135/1992 г., включващ парцел III-3, кв. 328, се предвижда сключено

застрояване на нова сграда със съседните сгради, разположени в двете УПИ-та, без запазване на старата сграда с височина М+4 /магазини и 4 жилищни сгради/. Посочено е още, че съгласно действащите разпоредби към момента на проверката и действащия ИПРЗ за м. „Зона Г-Център“, кв. 328, за процесния имот се предвижда сключено застрояване на нова сграда със съседните сгради разположени в двете съседни УПИ-та с височина М+4 /магазини и 4 жилищни сгради/, а не пристройка и надстройка. Описани са редица нарушения, като е обобщено, че строежът е извършен без одобрени инвестиционни проекти и без разрешение за строеж, без изискващото се към датата на построяване нотариално заверено съгласие от съсобствениците, без договор за учредяване на право на надстрояване или пристрояване от съсобствениците, съгласно действащите към момента на проверката разпоредби на ЗУТ. Установено е, че не е извършено нужното обследване и укрепване на старата сграда за поемане на наторяванията, както и че конструкцията на сградата е сериозно компрометирана и сградата е опасна за обитаване. Цитираният констативен акт е съставен в отсъствието на извършителя на строежа, като копие от него е връчен на Р. Б. на 05.06.2018 г. Преписката е разгледана и на заседание на РЕСУТ за произнасяне по § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, като е изготвен протокол № 5/23.05.2018 г. В т. 4 от същия е прието, че внесените проекти, като хронология по преписката и заснемане на строежа, не отговарят на изпълненото. С оглед влязлото в сила на 22.02.2018 г. Решение № 2645/20.04.2017 г. на АССГ, постановено по адм. дело № 11971/2015 г. и съобразявайки дадените там задължителни указания, РЕСУТ е взело решение да се състави нов констативен акт, на чието основание да се връчи на жалбоподателя писмо с предписание за представяне на необходимата проектна документация по чл. 144 от ЗУТ. Посочено е, че в изискваните проекти следва да се посочи точно и ясно предмета на исканото узаконяване, след което да се пристъпи към произнасяне по допустимостта на искането по § 127, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ.

Съставен е нов констативен акт № 2/27.07.2018 г. на район „Т.“, Столична община, в който се сочи, че строежът е изграден от Р. Б. през 1997 г. съгласно декларация от 20.11.2013 г. Описани са следните недопустими действия: зазидани са прозорци на основни помещения с пристрояването, без разрешение и съгласие на собственика и без разумно алтернативно решение; прекъсната е обща инсталация, канализация и вентилация; недопустимо са изградени тоалетна с баня над кухня и килер, както и над дневна и спалня; направени са отвори в носещи зидове, с което е отслабена конструкцията на сградата; необвързана е новоизградената стоманобетонна плоча с цялата конструкция на сградата, както и самостоятелната колона, която спира на 2 етаж; недопустимо е изграждане на ВиК и ОВ инсталации в комините; последващи течове и нанесени щети и наличието на огромни челни петна и мухъл около комините, т. Е. създадени са предпоставки за опасна и нездравословна среда за живеене; компрометирана е конструкция на цялата сграда и не отговоря на действащата нормативна уредба. Дадено е общо заключение, че сградата е недопустима и опасна за обитаване, а въз основа на направените констатации за изпълнението на незаконния строеж е прието, че същият не попада в хипотезата на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. И в този акт са описани редица нарушения на законовите разпоредби, действащи към датата на изпълнение на строежа, както и действащи към датата на проверката. Цитираният констативен акт е съставен в отсъствието на извършителя на строежа, като същият е изпратен на жалбоподателя Б., която е подала възражение, наименувано жалба, вх. №

РТР18-ГР94-852/24.08.2018 г. Преписката отново е разгледана на заседание на РЕСУТ за произнасяне по § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, като е изготвен протокол № 9/27.09.2018 г. В т. 9 от същия е прието, че не е внесена проектна документация в съответствие с писмо от 04.06.2018 г., с което са изискани инвестиционни проекти по реда на чл. 144, ал. 1 от ЗУТ във връзка с § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, съгласно предходно взетото решение на РЕСУТ, както и след допълнително напомняне с писмо № РТР18-ГР94-852/30.07.2018 г. След описване на допуснатите нарушения на законовата уредба към датата на изпълнение на извършеното строителство и към настоящия момент, както и констатираното несъответствие на изпълнения строеж с действащите застроителни планове към двата момента, е взето решение за предложение главният архитект на район „Т.“, Столична община, на основание § 127, ал. 5 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, да издаде заповед за отказ за узаконяване на извършеното строителство в УПИ III-3, кв. 328, м. „Зона Г-Центъра“, [населено място].

За доказване допустимостта на процесната пристройка и надстройка на жилищна сграда по делото са приложени и приети като доказателства: заявление № АГ-94-2256/20.11.2013 г. за провеждане на процедура по реда на § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ; заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № РТР18-ГР94-852/04.05.2018 г.; доказателства за собственост; работен проект за преустройство и пристрояване на жилищна сграда на [улица] на фирма „П.“ от месец януари 1997 г.; конструктивна експертиза за обект „Пристройка и надстройка“ от месец февруари 2019 г. и инвестиционен проект за сеизмично укрепване от месец февруари 2019 г.

Като част от административната преписка по делото са приложени и: цветно копие-извадка от ЗРП на м. „Зона Г-Центъра“, кв. 328, УПИ III-3, одобрен с Решение № 172 по Протокол № 14/05.04.2012 г. на Столичен общински съвет /СОС/; писмо № РТР18-ГР94-852/04.06.2018 г., с което се изисква от жалбоподателя да представи в 7-мо дневен срок от получаването му пълна проектна документация, отговаряща на нормите за проектиране, с ясна формулировка за предназначението на строежа; допълнително напомнително писмо № РТР18-ГР94-852/30.07.2018 г. за внасяне на проектна документация; заповед № РД-09-2-273/07.12.2001 г. на кмета на район „Т.“ за частично изменение на застроителния план за парцел III-3, кв. 328, м. „ГГЦ-Г-6-Ич-Център“; констативен акт № С4-1435-225/11.10.2012 г. на служители на РО НСК С. при РДНСК – ЮЗР; писмо, изх. № САГ18-ТИОО-1933/23.05.2018 г., с което директорът на Дирекция „Административна“ при направление „Архитектура и градоустройство“ съобщава, че липсва архитектурен проект за сграда, намираща се на адрес: [населено място], [улица] от кв. 328; писмо изх. № РТР18-ГР94-852/19.11.2019 г. на главния архитект на район „Т.“, с което се съобщава, че в районната администрация не е внесена проектна документация и не е налична по преписката.

С оглед пълното изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета съдебно-техническа експертиза. Съгласно заключението на вещото лице Е. Х. Т. процесните пристройка и надстройка представляват строеж, извършен през 1997 г. от жалбоподателя Б., без одобрени строителни книжа. Строежът е разположен в УПИ III-3, кв. 328, който е съсобствен. Разположен е във вътрешността на УПИ III-3, кв. 328, долепен до съществуващата двуетажна съсобствена сграда, от източната ѝ страна, както и до калкана на съществуващата от юг жилищна сграда, разположена в УПИ II-2. Експертът

изяснява, че пристройката е на 3 етажа -пристрояват се два етажа от изток на съществуващата двуетажна жилищна сграда, а третия етаж представлява пристройка и надстройка над съществуващата двуетажна жилищна сграда в това УПИ. Пристройката няма самостоятелно стълбище, като за достъп до отделните етажи се ползва съществуващата стълбищна клетка. Установено е, че на втория етаж е приобщен балкон, който е разположен над входа в жилището на 1-вия етаж на г-жа И.. Според вещото лице тук става въпрос за свързване, обединяване на ново и старо строителство, на две конструкции, изградени по различно време, които имат различно поведение както за вертикални, така и за хоризонтални въздействия. Прави се предположение, че старата част вероятно е била построена около 1910 г., а пристройката и преустройствата са извършвани през 1997 г. Предлаганата допълнителна конструкция, която се обединява със съществуващата такава реално води до съществена промяна в конструкцията на старата сграда, според експерта. Свързването на две самостоятелни конструкции би довело до съществена и към момента неизследвана промяна в сеизмичното поведение на „новосъздадената“ конструкция. Контура на затворения балкон се повтаря и на следващия 3-ти етаж, който е укрепен с колона, която стига до втория етаж. В пристройката се влиза от двора, през вход, разположен от северната страна на пристройката. От входа се влиза в помещение, което приви и връзка с двора чрез вратопрозорец, разположен от източната страна на пристройката. Това помещение, освен това, осъществява връзката със стълбищната клетка, която е разположена в дясно от главния вход. Стълбищната клетка дава възможност за вертикална комуникация с втория и третия етажи, а също и с мазето. Стълбищната клетка се състои от стълбищни площадки и рамена. По стълбите се слиза в мазето, където са разположени 4 бр. мазета /3 съществуващи и 1 пристроено/. Пристроеното мазе е достъпно и от двора посредством еднораменна стълба, както и от коридор в подземния етаж. Това мазе граничи от изток с пристроен санитарен възел, оборудван с тоалетна и мивка. В него били изградени кухня с въздухопроводи, като били поставени мивка, печка, хладилник и бойлер. На втория етаж вещото лице е установило, че пристройката се състои от помещение, което може да се определи като „дневна, кухненски бокс и столова“, което има изграден балкон от източната страна, коридори, три стаи, които се използват като спални, два броя бани с тоалетни и два броя дрешници. На третия етаж са разположени коридор, от който има достъп до четири стаи, две от които имат балкони /единият балкон е към улицата, към северозападната стая, другият балкон е към пристроената стая от югоизток и гледа към двора/. На този етаж има четири бани с тоалетни, които не функционират. От коридора на този етаж може да се излезе в подпокривното пространство. В пристройката на третия етаж попада по-голямата стая от югоизток, която има балкон към двора. По данни на г-жа И. на третия етаж не е имало балкон какъвто сега е наличен в северозападната стая от този етаж, който може също да бъде отнесен към пристроената част. При огледа на място, вещото лице е констатирало редица несъответствия между

проекта на фирма „Е.“ и завареното на място състояние на процесните обекти, които подробно е описало. Вещото лице счита, че помещенията на пристройката не представляват самостоятелни обекти. Третият етаж не е определен като жилище по смисъла на закона. Според представения проект на фирма „Е.“, той е определен като два обекта - кабинети и т.д. към ап. 2, с площ 65,09 кв. м. и кабинет и т.д. към ап. 1 с площ 31,60 кв. м. Обърнато е внимание, че третият етаж е съсобствен и организирането му е въпрос на желание и възможности на собствениците. По отношение на устройствените показатели, които са постигнати с изграждането на пристройката и надстройката, вещото лице е изяснило, че устройствените показатели се доказват с инвестиционен проект или с проект заснемане. По преписка вх. № АГ-94-001028/24.04.1997 г., възложителят на строежа е внесъл архитектурен проект заснемане за узаконяване на пристройка и надстройка на жилищна сграда - 2 ет. на ул. „Ц. А. № 23“. В настоящото производство са приложени неодобрен работен проект за обект: „Преустройство и пристрояване на жилищна сграда на ул. „Ц. А. № 23“ част „Архитектурна“, изготвен от фирма „П.“ от 1997 г., с написано на ръка януари 1997 г. Към проекта е представена обяснителна записка, според която проектът представлява преустройство и пристройка на жилищна сграда на ул. „Ц. А. № 23“. Според експерта, проектът е предвиждал пристрояване на 1 стая към съществуващата сграда, подходът към която ще се осъществява откъм съществуващата. Според тази обяснителна записка, проектирано е и мазе, към което ще се подхожда чрез външна стълба, като в нея е посочено, че се запазва и съществуващото мазе, а на 1-ви и 2-ри етажи се предвижда да се обособят по 4 санитарни възли. Относно съществуващият таван е посочено, че ще бъде преустроен в жилищен, като разпределението на таванския етаж ще бъде както на етажите - 4 самостоятелни стаи със санитарни възли към тях. Посочено е че к.к. и к.б. не се променят. Вещото лице е установило несъответствие между проекта, изготвен от фирма „П.“ и изпълненото на място строителство. Вещото лице е описало приложени по делото неодобрени чертежи, които също не отговарят на изпълненото на място. Твърди се, че на този етап не може да бъде установено кога и какви точно проекти са били внесени, както и кога и дали са били изтеглени от архива на района. Вещото лице счита, че е необходимо да бъдат представени коректни проекти-заснемане на съществуващо положение на място, заедно с геодезическо заснемане, по които да се определят действително достигнатите устройствени показатели, постигнати с изграждането на пристройката и надстройката. Изяснява се още, че за процесната територия действащ към 1997 г. е бил ПУП одобрен със Заповед № РД-50-09-135/10.06.1992 г. на главния архитект на С.. По ЗП, одобрен с тази заповед, в УПИ III-3, кв. 328 се предвижда нова жилищна сграда /т.н. „пломба“ между жилищните сгради в УПИ XV-4 и УПИ II-2, кв. 328/, означена в плана М+4 /магазини и 4 жилищни етажа, оцветена в светло кафяв цвят, според легендата към плана - новопредвидена жилищна сграда/, на калкан със съседните сгради. По ЗРП, одобрен със Заповед №РД-50-09-135/10.06.1992 г. на

главния архитект на С., съществуващата жилищна сграда в УПИ Ш-3, кв. 328, м. „ГГЦ-Г-6-І част“ не е потвърдена в градоустройствено отношение, тя не е предвидена да се запази, не е предвидена да се надстроява или пристроява. С Решение № 172 на СОС по Протокол № 14/05.04.2012 г. е одобрен действащият към настоящия момент ПУП за процесната територия. По ИПРЗ, одобрен с Решение № 172 на СОС по Протокол №14/05.04.2012 г., в УПИ Ш-3, кв. 328 се предвижда нова жилищна сграда /т.н. „пломба“ между жилищните сгради в УПИ XV-4 и УПИ II-2, кв. 328/, означена в плана М+4 /магазини и 4 жилищни етаж/, на калкан със съседните сгради. Според вещото лице, по действащия към момента ИПРЗ съществуващата жилищна сграда в УПИ Ш -3, кв. 328, м. „ГГЦ-Г-6-І част“ не е потвърдена в градоустройствено отношение, тя не е предвидена да се запази, не е предвидена да се надстроява или пристроява. В действащия план за кв. 328 е посочена зона Ц2, която според таблицата с устройствените зони към плана е „зона на стария градски център“. В таблицата са указани: Плътност на застрояване 60-80%; К. 3,5-5; Озеленена площ 20%-30%, не е указана кота корниз. По Общия устройствен план /ОУП/ на С., одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, УПИ Ш-3, кв. 328 попада в зона Ц2. Съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО зоната с индекс „Ц2“ е с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване 60 до 80%; максимална К интензивност /К./ 3,5 до 5%; минимално озелена площ 30 до 20%; максимално К корниз - предимно в зоната на стария софийски център. Завишените показатели се прилагат, според експерта, за застрояването по фронта на главните градски булеварди в градска среда с квартали, изградени с подобни параметри. В двата случая кота корниз се доказва с РУП. Като извод вещото лице посочва, че внесената проектна документация не отговоря на изпълнения на място строеж, че същият не съответства на изискванията на устройствения план, действал към 1997 г. и към действащия към момента устройствен план.

При така установените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежни страни в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ. Видно от приложени по делото копия на оспорената заповед, с направено отбелязване за връчване на заповедта, жалбоподателят е уведомен за процесната заповед, чрез пълномощника, на дата 15.01.2019 г., като жалбата срещу заповедта е подадена на 25.01.2019 г., съгласно поставен върху нея вх. № РТР18-ГР94-852/25.01.2019 г., т.е в законоустановения 14-дневен срок.

Разгледана по същество, след проверка на административния акт, съгласно чл. 168, ал.1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, същата е неоснователна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – главният архитект на район „Т.“, Столична община, съгласно предоставените правомощия със заповед № РА50-395/14.06.2017 г. на главния архитект на

Столична община /т. 7.15/ във връзка с § 127, ал. 5 във връзка с ал. 3 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ и чл. 148, ал. 2 от ЗУТ и § 1, ал. 4 от ДР на ЗУТ, като и в предписаната от закона форма – мотивирана, писмена заповед. При постановяване на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, установени в § 127, ал. 4 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, които да мотивират неговата отмяна. След връщане на преписката за ново произнасяне от компетентния орган, последният е спазил дадените с влязлото в сила на 22.02.2018 г. съдебно решение № 2645/20.04.2017 г. на Административен съд – София град /АССГ/, постановено по адм. дело № 11971/2015 г., задължителни указания за изясняване предмета на исканото узаконяване и за изпълнение на процедурата по § 127, ал. 4 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Видно от приложените по делото констативен акт № 1/04.06.2018 г. и констативен акт № 2/27.07.2018 г., в съответствие с изискването на посочената разпоредба, е извършена нарочна проверка от компетентни длъжностни лица от общинската администрация на район „Г.“ на обект – „Пристройката и надстройката на жилищна сграда, находяща се в УПИ III-3, кв. 328, м. „Зона Г-Центъра“, [населено място], с административен адрес: [улица]“, в резултат на която и след изискване на необходимите документи по чл. 144 от ЗУТ е издаден и акта, който е връчен на жалбоподателя и срещу него той е имал възможност да направи възражение. Самите констативни актове изрично са посочени в обжалваната заповед, с което констатациите по тях, наред с тези изрично очертани в обжалваната заповед, са приобщени като фактически мотиви на заповедта. В тази връзка следва да се има предвид, че се явява неоснователно твърдението на жалбоподателя, че констативните актове съдържат установявания извън предмета на узаконяване. Действително, тези актове съдържат констатации за многобройни факти, които обаче се явяват в своята съвкупност, относими към предмета на узаконяване. Неправилно, цитирайки само отделни части от констативните актове, жалбоподателят приема, че същите не са съставени за производството по § 127, ал. 4 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. В тази връзка следва да ес има предвид, че констативен акт № 1/04.06.2018 г. и констативен акт № 2/27.07.2018 г. описват подробно всички относими в производството по узаконяване факти и обстоятелства, необходими за издаването на крайния акт – фактическото състояние на цялата сграда, на незаконната пристройка и надстройка; градоустройствения статут на сградата; наличната документация; недопустимите действия при изпълнение на строежа; установените нарушения на сега действащата и по време на строителството нормативна уредба. Така съставените констативни актове са съставени за целите на производството по узаконяване, като чрез своите подробни изследвания, са способствали за установяване на факта по допустимост на изградените незаконно пристройка и надстройка на жилищната сграда.

Неоснователно се явява и възражението на жалбоподателя относно забавеното произнасяне на органа, тъй като срокът по § 127, ал. 4 от ПЗР на

ЗИД на ЗУТ е инструктивен, като производството по узаконяване на строежа е започнало по заявление от собственика на незаконния строеж по последващо произнасяне след изричното изискване да се изясни точно предмета на узаконяването, което се търси. Не се установяват по делото допуснати при издаване на акта нарушения на административно-производствените правила от категорията на съществените. Нарушението на процесуалните правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Настоящият съдебен състав намира също така, че процесният административен акт е постановен и в съответствие с приложимите материално-правни разпоредби. Отказът за узаконяване на пристройка и надстройка е постановен на основание § 127, ал. 5 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, т.е. при неизпълнение на предвидената в закона процедура от страна на заявителя, като е налице и обсъждане на допустимостта на строежа. Съгласно § 127, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ строежи по § 184 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията /ДВ, бр. 65 от 2003 г./, незаявиени за узаконяване до влизането в сила на този закон, могат да бъдат узаконени по искане на собственика, ако са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон. Производството по узаконяване на строежите започва по заявление от собственика до органа, който е издал или е следвало да издаде разрешението за строеж, подадено в едногодишен срок от влизането в сила на този закон /т.е. в срок до 26.11.2013 г./. Такова е подадено от Р. Б. на 20.11.2013 г. заявление вх. № АГ-94-2256, към което били приложени доказателства за собственост на имота и такива, удостоверяващи времето на извършване на пристройката и надстройката, а именно през 1997 г. Така подаденото първоначално заявление, след връщане на преписката за ново произнасяне, било доуточнено със заявление вх. № РТР-18-ГР94-852/14.05.2018 г., във връзка и с което са съставени констативни актове за установяване на незаконното строителство, изрично посочени в оспорената заповед. Съгласно ал. 4 на § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ въз основа на констативния акт, органът по ал. 3, в случая главният архитект на район „Т.“, изисква необходимите документи по чл. 144 от ЗУТ /които са именно инвестиционни проекти/ и определя срок за представянето им. Неоснователно е направеното в жалбата възражение за неточно изпълнено задължение по § 127, ал. 4, пред. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ от страна на административния орган, вследствие на което не са били изяснени фактите и обстоятелствата от значение за случая. Именно в изпълнение на тази разпоредба с писмо изх. № РТР18-ГР94-852/04.06.2018 г. главният архитект на район „Т.“ е поискал от заявителя във връзка с искането за узаконяване на незаконно строителство на пристройка и надстройка към жилищна сграда, да представи пълна проектна документация, отговаряща на нормите за проектиране, с ясна формулировка за предназначението на строежа, като за

представяне на документите е определен 7-дневен срок от получаване на писмото. Същото е получено от жалбоподателя на 05.06.2018 г. Последвало е второ напомнително писмо от дата 30.07.2018 г., в което е отбелязано, че проектна документация все още не е внесена в районната администрация към дата на съставянето му. Посочената правна норма на чл. 144, ал. 1 от ЗУТ дава яснота, че е било необходимо да се представи инвестиционен проект, като съдът намира, че ако заявителят в действителност не е разбрал какво точно се изисква от него като документи е могъл да направи запитване до органа, както и да поиска допълнителен срок за представянето. Видно от приложено по делото писмо вх. № РТР18-ГР94-852/19.11.2019 г. главният архитект на район „Т.“ е заявил, че във връзка с посочените писма в районната администрация по процесната преписка няма внесени никакви документи. С оглед на това безспорно се установява по делото, че въпреки предоставената му възможност жалбоподателят не е внесъл изискумените по закон документи в продължение на повече от 4 месеца. Представените едва в хода на съдебно производство конструктивна експертиза и работен проект, датиращи от месец февруари 2019 г., са неотнормими към предмета на спора, като същите е следвало да бъдат представени своевременно пред главния архитект на район „Т.“, който с последващи указания да посочи дали това е било достатъчно в съответствие с изискването на § 127, ал. 5 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Съгласно цитираната разпоредба при непредставяне на необходимите документи в определения срок или когато органът по ал. 3 прецени, че не са налице условията за узаконяване, той издава мотивиран отказ, съобщава го на заинтересуваните лица и уведомява компетентния орган за прилагане на мерките по чл. 225 и 225а. Следователно, достатъчно условие за постановяване на отказа за узаконяване е да не бъдат представени исканите от органа документи, които в случая са именно по ал. 4 на § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, във връзка с чл. 144 от ЗУТ – инвестиционни проекти, с изследване и даване на възможност за узаконяване. За евентуално допуснато нарушение от страна на органа да изясни какво точно следва да бъде представено би могло да става въпрос единствено при представяне все пак на някакви документи, които от страна на заявителя са възприети като отговарящи на изискването за „пълна проектна документация“ и последвал отказ за узаконяване, но не и в случай, че такива изобщо не са представяни в хода на административното производство, а и след това. След като е изпълнена очертаната по-горе процедура и не са представени необходимите документи, както и след изтичане на достатъчно голям за това срок, то за административния орган е било налице правното основание за постановяване на оспорения отказ.

В процесния случай, въпреки, че обсъждането на допустимостта на строителството е въпрос, който би бил от значение само в случай, че са представени документите по § 127, ал. 4 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, то административният орган е разгледал и обсъдил и този въпрос. За да бъде издаден акт за узаконяване следва да бъде налице предвидената в § 184, ал. 1 от

ПЗР на ЗИД на ЗУТ /ДВ, бр. 65 от 2003 г./ предпоставка – строежът да е бил допустим по разпоредбите, които са действали по времето, когато е извършен, или по действащите разпоредби. В процесния случай, от приетите по делото писмени доказателства, включително и от приетата съдебно-техническа експертиза, която съдът кредитира като компетентно и обективно изготвена, се установява, че процесните постройка и надстройка на жилищна сграда не отговарят и на условието за допустимост, за да бъдат узаконени. Процесният строеж се явява недопустим както по разпоредбите, действали по време на извършване на строителството му към 1997 г., така и по сега действащите разпоредби.

Съгласно § 184, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ строежи, извършени незаконно до влизане в сила на този закон /в срок до 26.11.2012 г./, могат да бъдат узаконени по искане на собственика, ако са допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби. В процесния случай не се спори, че е налице първата и втората предпоставка за издаване на акт за узаконяване, а именно – пристройка и надстройка на жилищна сграда, находяща се в УПИ III-3, кв. 328, м. „Зона Г-Центъра“ [населено място] са построени през 1997 г. и за тях не са налице одобрен проект, съгласуване с контролните органи, както и разрешение за строеж.

Независимо обаче от това, че първата и втората предпоставка за издаване на акт за узаконяване, свързана с датата на изграждане на строежа и липсата на строителни книжа, е налице, то по отношение на допустимостта на същия съгласно действащите към момента на построяването му разпоредби, безспорно се установява по делото, че тази кумулативна законова предпоставка за узаконяване не е налице. Строежът представлява пристройка на 3 етажа със застроена площ 31 кв.м., изградена от източната страна на съществуващата сграда, без самостоятелно стълбище и надстройка на подпокривното пространство на стара жилищна сграда. Приобщен е балкон на 2-ри етаж над входа към 1 –ви етаж, затворен с тухлена стена, чийто контур се повтаря и на следващия 3-ти етаж, укрепен с необвързана колона, която стига само до 2-рия етаж. От приетата по делото съдебно-техническа експертиза се установява също така, че е налице зазидане на прозорец и на вратопрозорец на спомагателни помещения - санитарен възел и кухня от жилището на 1-вия етаж, както и на основното помещение стая /дневна/ от жилището на 1-вия етаж. В жилището на втория етаж е зазидан северния прозорец на основно помещение - североизточната стая на втория етаж, където е оформен дрешник, зазидан е прозорец на балкона на втория етаж, където сега е също оформен дрешник. Общата инсталация е прекъсната, срязан и прекъснат е отдушника в тоалетната на заинтересованата страна И.. Той е бетониран на кота 3,30 м, както и са налице направени отвори в носещи зидове на кота -2,40 и на кота кота +3,30 м, с което се отслабва конструкцията, липсва на конструктивна връзка между новоизградената стоманобетонна плоча и на самостоятелната колона с цялата с цялата конструкция на сградата. Вещото лице е установило

също така, че е налице изградена ОВК инсталация и ВиК инсталация в комините - комина от южната страна при кухнята на заинтересованата страна И.. Към датата на изграждане на процесните постройка и надстройка са били приложими ЗТСУ /отм./ и ППЗТСУ /отм./, както и Наредба № 5/17.05.1995 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство /отм./. Видно от заключението на вещото лице действащият към 1997 г. ПУП, одобрен със заповед № РД-50-09-135/10.06.1992 г. на главния архитект на С., не е предвиждал запазване на съществуващата жилищна сграда в УПИИ Ш-3, кв. 328, м. „ГГЦ-Г-6-1 част“, както и не е предвиждал възможност за нейното пристрояване и надстрояване. Според този ПУП се е предвиждало нова сграда на калкан със съседните две сгради, а не пристройка и надстройка на съществуващата сграда, поради и което изграждането на процесния строеж е било в противоречие с действащия ПУП. В процесния случай при изграждане на процесния строеж се установява и нарушение на чл. 241, ал. 1 от ППЗТСУ /отм./, според който строежи в съсобствен имот могат да се разрешават по искане на един или повече от съсобствениците без съгласие на останалите въз основа на архитектурен проект за цялостно застрояване, по който всеки от съсобствениците да може да получи отделна сграда, отделен обект в една сграда или други допустими за застрояване обекти, при условие, че строежът може да се осъществи на етапи. Съгласно чл. 241, ал. 3 от ППЗТСУ /отм./ проектираният строеж по ал. 1 не може да засяга заварени жилищни, вилни или други масивни сгради в имота, които не са изцяло собственост на лицето, което желае да строи - в случая е налице засягане на заварената жилищна сграда. По този ред не могат да се надстрояват или пристрояват заварени в имота сгради, които не са изцяло собственост на заявител, освен при пристрояване, когато останалите съсобственици вече са застроили полагаемата им се част - няма данни съсобственикът да е бил застроил, пристроил, надстроил полагащата му се част, т.е. не могат да се надстрояват и пристрояват сгради, които не са изцяло собственост на лицето, което желае да строи. Разпоредбата на чл. 241, ал. 5 от ППЗТСУ /отм./ предвижда, че с архитектурния проект по ал. 1 се определя за кои съсобственици се предоставят отделните обекти в сградата, както и последователният ред на тяхното изграждане, което не се установява от прегледа на приложения по делото проект на фирма „Е.“. Нарушен е и чл. 69, ал.1 от Наредб № 5/1995 г., според който калканните стени на заварените сгради трябва да се покриват напълно в хоризонтално и вертикално отношение от сградата, разположена в съседния парцел, доколкото в случая няма пълно покриване на калкана. Нарушен е и чл. 95, ал. 4 от Наредба № 5/1995 г., според който санитарни помещения над жилищно помещение, над кухня или килер за хранителни продукти се допускат само в жилището, което обслужват, доколкото по делото се установява, че е налице баня над кухнята на заинтересованата страна И., както и баня над нейния килер. Нарушен е и чл. 76 от Наредба № 5/1995 г., според който при свързано застрояване балкони и еркери се допускат на разстояние не по малко от 2,00 м., тъй като се установява

наличието на балкони на втория и третия етажи до калкана на съседната сграда. С оглед на изложеното, настоящият решаващ състав намира за безспорно, че процесните пристройка и надстройка се явяват недопустими съгласно правилата и нормативите, действали по време на извършването му.

Следва да се има предвид също така, че по отношение на процесните пристройка и надстройка не е налице и алтернативно предоставената възможност от норма на § 127, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, а именно строежът да е допустим по действащите разпоредби съгласно този закон. По делото безспорно се установява от приета съдебно-техническа експертиза, че процесният строеж не съответства на изискванията на действащия към момента ПУП, одобрен с Решение №172 на СОС по Протокол № 14/05.04.2012 г., който не предвижда запазване на съществуващата жилищна сграда в УПИ III-3, кв. 328, м. „ГГЦ-Г-6-1 част“, както и не предвижда нейното пристрояване и надстрояване. В тази връзка следва да се има предвид, че изрично в разпоредбата на чл. 108, ал. 1 от ЗУТ е регламентирано, че подробните устройствени планове конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им, както и на селищните образувания, като техните предвиждания са задължителни за инвестиционното проектиране. Съгласно чл. 148, ал. 1 от ЗУТ строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон, като в съответствие с чл. 169, ал. 3 от ЗУТ строежите се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с изискванията на нормативните актове за: 1. опазване на защитените зони, на защитените територии и на другите защитени обекти и на недвижимите културни ценности; 2. намаляване на риска от бедствия; 3. физическа защита на строежите. При съобразяване на цитираните разпоредби и приетата по делото съдебно-техническа експертиза, по делото се установява, че в конкретния случай е нарушено изискването за физическа защита на строежите, доколкото е налице вмешателство в конструкцията на съществуващата сграда, без да е доказано, че не се отслабва нейната носимоспособност. Доколкото УПИ III-3, кв. 328, в който е изграден процесният строеж, е съсобствен и не се представя нотариално заверен договор между съсобствениците, то е нарушена и нормата на чл. 183, ал. 1 от ЗУТ, съгласно която в съсобствен УПИ може да се извърши нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици въз основа на договор в нотариална форма с останалите собственици. Нарушен е и чл. 110, ал. 3 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за правилата и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /Наредба № 7/2003 г./ предвиждащ, че санитарни помещения над жилищно помещение, над кухня или килер за хранителни продукти се допускат само в жилището, което обслужват, доколкото се установява по делото наличие на баня над кухнята на заинтересованата страна И., както и баня над нейния килер. Съгласно чл. 101, ал. 1 от Наредба № 7/2003 г. отворите на вратите и прозорците на жилищната сграда трябва да осигуряват безпрепятствено осъществяване на функциите на сградата и на жилищата в нея и да отговарят на хигиенните изисквания и на

изискванията за безопасност, което в процесния случай при извършване на строежа не е спазено, тъй като се установяват зазидани прозорци в жилището на заинтересованата страна И.. Съгласно чл. 88, ал. 3 от Наредба № 7/2003 г. еркерите по ал. 2 и 3 и балконите по ал. 2, 3 и 4 не могат да заемат еднометровите ивици в краищата на съответните фасади към вътрешните регулационни линии. Доколкото по делото се установят балкони на 2-ри и 3-ти етажи, които са разположени до калкана на съседната сграда, то цитираната разпоредба също се явява нарушена. В процесния случай, от събраните по делото доказателства и съобразявайки действащата нормативна уредба към датата на извършване на процесния строеж, както и сега действащата уредба, се установява, че една част от задължителните кумулативни предпоставки не е налице, а именно: допустимост по разпоредбите, действали по време на извършването на строежа, както и действащите към настоящия момент.

Предвид гореизложеното, настоящият съдебен състав намира за безспорно по делото, че по отношение на процесните пристройка и надстройка липсват строителни книжа и същите се явяват недопустими, както съгласно действащата нормативна уредба към момента на изграждането им, така и по действащата към настоящия момент нормативна уредба, поради и което подадената жалба се явява неоснователна и недоказана и като такава следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на делото и доколкото в настоящото производство от процесуалния представител на заинтересованите страни е претендирано присъждането на разноските по делото, жалбоподателят следва да заплати на основание чл. 143, ал. 3 и ал. 4 от АПК на тези страни сумата в размер на 1800 лева, представляваща реално изплатено адвокатско възнаграждение. С оглед фактическата и правно сложност на делото, проявеното активно участие на процесуалния представител на заинтересованите страни, възражението за прекомерност на адвокатското му възнаграждение следва да бъде отхвърлено.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд София-град, 24-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Р. Т. Б. от [населено място] срещу заповед № РТР18-РД56-241/15.11.2018 г. на главния архитект на район „Т.“, Столична община, като неоснователна.

ОСЪЖДА Р. Т. Б. от [населено място] да заплати на Ю. П. И., А. Б. Т. и П. Б. Т. сумата в размер на 1800 /хиляда и осемстотин/ лева, представляваща разноски по делото.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред ВАС на РБ в 14-дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.

СЪДИЯ: