

РЕШЕНИЕ

№ 2993

гр. София, 04.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 20.04.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **2015** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по жалба на В. Г. Г. и В. В. Г. от [населено място] срещу заповед № РА -30-10 от 13.01.2023г. на главния архитект на СО, с която на жалбоподателите е разпоредено да премахнат незаконен строеж „Разширение на банята с тоалетна на първо ниво с придадена площ от кухненския бокс и коридора, като на мястото на коридора е изградена душ кабина“ в ап.11 на две нива, на ет.б, [улица].

Жалбоподателите посочват, че извършеният строеж е съгласно изменени строителни книжа в хода на строителството на сградата, като тя е въведена в експлоатация във вида, в който се намира в момента. Твърдят, че документацията за тези изменения е изгубена от общинската администрация. Излагат аргументи за свързаност на процесния строеж със съседна жилищна сграда, долепена на калкан. Поради това премахването му ще наруши конструктивната цялост на сградата и ще доведе до невъзможност да се ползва не само апартамента на жалбоподателите, но и съседния. Освен това процесният строеж се счита за търпим, като реализиран преди влизане в сила на ЗУТ при действието на З.. Оспорва се компетентността на главния архитект на СО да подпише процесната заповед. Поради това се иска съдът да обяви същата за нищожна – и алтернативно за незаконосъобразна. Претендират се разноски по списък.

Ответникът - главния архитект на СО, в становище от 28.02.2023г. оспорва жалбата, като сочи че заповед № РА -30-10 от 13.01.2023г. е издадена от компетентен орган, при спазване на материалния и процесуалния закон. Поради това се иска съдът

да отхвърли жалбата. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. Прави се възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя. Подробни съображения се излагат в писмени бележки по съществото на спора.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и ги прецени в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателите се легитимират като собственици на недвижим имот – апартамент №11 на две нива, находящ се на шести етаж от сградата на [улица] площ от 193,35 кв.м., състоящ се на първо ниво от входно антре, дневна, трапезария с кухненски бокс, спалня, две тераси и сервизни помещения, и на второ ниво – две спални, дрешник, коридор, тераса и сервизни помещения, по силата на постановление за възлагане на недвижим имот № 169 от 24.04.2019г. по изпълнително дело № 20189210401076 на ЧСИ С. П., влязло в сила на 15.05.2019г. и вписано в Службата по вписванията. Апартаментът е нанесен като самостоятелен обект в сградата с идентификатор 68134.900.403.1.11 на две нива с площ от 193,35 кв.м.

Административното производство е образувано по жалба на собственика на ап.9 в същата сграда, намиращ се под ап.11, в която се посочва, че през 2019г. в апартамента се извършва преустройство, при което са променени местоположение на стени на банята чрез завземане на площ от други помещения. По този начин банята се е оказала над кухненския бокс на жалбоподателката. На второ ниво е изградена нова баня, изменена е ВиК системата на сградата и се е появил мухъл и теч по тавана на тоалетната на жалбоподателката. Жалбата е подадена пред ДНСК, която с писмо от 03.11.2020г. е препратила същата на кмета на район „Л.“ за извършване на проверка и предприемане на съответни законосъобразни действия. В тази връзка на 28.01.2021г. служители на общинската администрация са извършили проверка на обекта, за което са съставили констативен протокол № КП-10. Извършен е оглед на ап.9, при който са установени пукнатини по мазилката и следи от стари течове по стените и таваните на част от стаите. Извършен е оглед и на ап.11, при който е установено, че на първо ниво на кота +13,50 банята е разширена, като между ос Е и ос Д има коридор с излаз към кухненския бокс, който в момента е придаден към банята и представлява душ-кабина със собствен сифон. Между ос 2 и ос 3 е премахната преградна стена между кухненския бокс и банята, като банята е разширена с още 0,65м към кухнята с цялата си дължина ведно с коридора. Констатирано е, че тези промени не са в съответствие с одобрената проектната документация от 1992г. на л. 443 и 444 (в разгърнат вид на л. 578) по част „Архитектурна“ за ап.11 в сградата, въведена в експлоатация с разрешение за ползване № 915 от 04.01.1997г. В посоченото разрешение за ползване изрично е отбелязано, че строежът е изпълнен в съответствие с протокол № 35 от 23.10.1992г. за строителна линия и нива и одобрени проекти. Промяната е изобразена с червено на чертежа на л. 56. Приложен е оценителски доклад от 26.07.2019г., изготвен във връзка с учредената от „ЦКБ“ АД договорна ипотека срещу отпуснатия на жалбоподателите кредит. От него става ясно, че банята на първо ниво е завършена на гипсова шпакловка по стени и таван и циментова замазка по под, като снимка е приложена на л.542.

На 10.05.2021г. служители на районната администрация са съставили констативен акт № КА-006 за строеж „Разширение на банята с тоалетна на първо ниво с придадена площ от кухненския бокс и коридора, като на мястото на коридора е

изградена душ кабина“, находящ се в ап.11, ет.6 в сградата на [улица]. Констатирано е, че на първо ниво банята с тоалетната е с площ от 6,78 кв.м., а по проект е 2,84 кв.м. Стената между кухненския бокс и банята с тоалетна е преместена към кухненския бокс с около 65 см. Стената между коридора и банята е премахната, площта на коридора е обособена като душ кабина, като е зазидана вратата на кухненския бокс от коридора. В резултат в ап.9, намиращ се под ап.11, се е появил мухъл и влага по тавани и стени. Приложен е снимков материал. Прието е, че СМР са извършени след като жалбоподателите са придобили собствеността на апартамента през 2019г. в нарушение на чл. 137, ал.3 и чл. 148, ал.1 от ЗУТ.

Екземпляр от констативния акт е получен от жалбоподателя В. Г. на 02.06.2021г., видно от известие за доставяне на л.53. Същата е поддала възражение на 09.06.2021г., в което е посочила, че не е извършвала преустройство, като вида на жилището е такъв, какъвто го е купила. Преписката е изпратена в ДОСК с писмо от 20.07.2021г. От там е изискана декларация от инвеститора и изпълнителя на строеж на сградата „Грамаман Меркурий“ ЕООД. Управителят на дружеството е представил такава в нотариално заверен вид на 16.09.2022г. (л.168), от която е видно, че сградата е завършена, приета и въведена в експлоатация в съответствие с одобрените проекти. До датата на прехвърлителната сделка за ап.11 на 09.12.2002г., същият е бил собственик на апартамента и не е извършвал конструктивни и архитектурни изменения, засягащи конструкцията, разпределението и предназначението на помещенията и площите в апартамента. На л. 159-160 са приложени нотариално заверени декларации от собствениците на ап.5 и ап.3 в жилищната сграда, които посочват, че преустройствата в ап.11 са извършени след 2002г. На л. 573 и 574 са приложени декларации от 19.05. и 20.05.2022г. от бивши собственици на ап.11 в периода 2014-2019г., които посочват, че не са извършвали СМР в апартамента.

На 28.01.2022г. жалбоподателката Г. е поддала молба до кмета на район „Л.“, СО, с която е поискала да отстрани доброволно допуснатите нарушения. Приложила е строително решение с описание на проектното решение и ремонтните дейности, необходими за отстраняване на нарушенията. В него е посочено, че извършените СМР преди жалбоподателката да придобие собствеността на апартамента, представляват премахване на неносещи тухлени стени с дебелина от 12 см, гранични към кухня и коридор и изграждане на нова тухлена стена с дебелина 12 см на отстояние около 65 см към кухнята. При разширяването на банята участъка, усвоен от коридора, попада над коридора на апартамента под обекта, а участъка, усвоен от кухнята – над кухнята на апартамента под обекта. С горното е нарушено изискването на чл.110, ал.2 от наредба №7 от 22.12.2003г. в частта относно попадането на част от банята над кухня.

Междувременно от собственика на ап.9 – Р. М., е заведена искова молба срещу жалбоподателите, на основание чл.109 от ЗС, по която е образувано гр.д. № 50200/2022г. на СРС, 26-ти с-в. По делото през март 2022г. е изготвена СТЕ, в заключението по която е посочено, че банята на първо ниво е разширена, като разширението е за сметка на част от кухня и коридор (л.534-537). Според вещото лице това преустройство е могло да бъде извършено след закупуване на жилището през 2019г. и не е част от одобрените строителни книжа за сградата през 1992г.

На 13.01.2023г. е издадена оспорената заповед, в която е прието, че строежът е IV-та категория, изграден е без издадени строителни книжа и представлява незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. С оглед годината на извършване на преустройството – след 2002г., са неприложими разпоредбите на §16 от ПЗР на ЗУТ и

§127 от ПЗР на ЗИДЗУТ. Препис от заповедта е получен от жалбоподателите на 07.02. и 09.02.2023г. Жалбата е подадена на 21.02.2023г. съгласно обратна разписка на л. 618.

Със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. кметът на СО е делегирал на главния архитект на СО правомощия по т. 1.46. да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл.225, ал.2 от ЗУТ от 4-та до 6-та категория на основание чл. 225а, ал.1 от ЗУТ.

От заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза се установява, че при извършения оглед вещото лице е констатирало вътрешно преустройство на ап.11 първо ниво спрямо одобрения архитектурен проект. К. към кухненския бокс е приобщен към банята с тоалетна, като стената между банята и коридора е премахната. В края на коридора е демонтирана вратата между кухненския бокс и коридора, като отвора е зазидан. По този начин банята е разширена, като на мястото на коридора е поставена душ кабина. Изградени са тръби за топла и студена вода и е прекарана канална тръба със сифон до душ кабината. Според вещото лице преустройството е извършено през 2019г. Извършеното представлява строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ от IV категория съгласно чл. 137, ал.1, т.4, б. „д“ от ЗУТ. Строежът не попада в обхвата на чл. 147 и чл.151 от ЗУТ и за него се изисква одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж. Със строежа не са изменени общи части на сградата, не е засегната конструкцията, не се засяга построената на калкан сграда. Налице е промяна на предназначението на част от помещение „кухненски бокс“ и помещение „коридор“ в баня и тоалетна.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е допустима, като подадена в срок и от лица с правен интерес, срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Съгласно чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ издаването на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от 4-та до 6-та категория е от компетентността на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице. В случая на издателя на акта – главният архитект на СО, са делегирани съответните правомощия, което обуславя компетентността му да издаде заповедта.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, като съдържа изискуемите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, фактически и правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на административния орган. Безспорно жалбоподателите са собственици на процесния строеж, т.е. правилно са определени като адресати на акта.

Не са допуснати и съществени нарушения на административно-производствените правила. Заповедта е издадена въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на СО, р-н „Л.“. Констативният акт е надлежно съобщен на единия жалбоподател. Не са нарушени и разпоредбите на чл. 35 и 36 от АПК – административният орган е изяснил фактите и обстоятелствата от значение за случая и е събрал служебно относими по спора доказателства.

Оспорената заповед е издадена в съответствие с материалноправните разпоредби на ЗУТ. Описаният в заповедта обект представлява строеж предвид §5, т. 38 ДР ЗУТ, доколкото е налице преустройство и промяна на предназначението на помещения в жилището. По аргумент от чл. 148, ал.1 от ЗУТ във вр. с чл. 137, ал.3 от ЗУТ

строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти. За процесния строеж липсват одобрен проект и разрешение за строеж. Неоснователни са доводите на жалбоподателите, че строежът е законен, тъй като е извършен в хода на строителството на сградата въз основа на изменени инвестиционни проекти, които общинската администрация е загубила. Този довод се опровергава както от разрешението за ползване на сградата, в което не се посочват изменения в проекта, одобрен през 1992г., така и от декларацията на инвеститора и строител на обекта, който изрично посочва, че сградата е построена съобразно този проект. Освен това не кореспондира с поведението на жалбоподателя Г., която сама е подала предложение за доброволно отстраняване на допуснатите нарушения.

Административният орган е квалифицирал правилно 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. При извършеното вътрешно преустройство е променено предназначението на помещения – част от кухненски бокс и коридор, в баня и тоалетна, което изисква разрешение за строеж. Тази промяна се преценява с оглед проектите, по които е изграден обекта и визираното предназначение, като последващите преустройства попадат под регламентацията на чл.154 ЗУТ. Преустройството е в нарушение на правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи, по-конкретно на чл. 40, ал.2 от ЗУТ, тъй като са изградени санитарни помещения (в случая душ –кабина) над жилищно помещение (кухня) на друго лице. Обектът не е търпим строеж по смисъла на §16 от ДР на ЗУТ и § 127 ПЗР ЗИДЗУТ, тъй като е изграден след 2002г. Този факт се установява от декларациите на двама от собствениците на апартаменти в сградата и от инвеститора и изпълнител на строежа. Поради това е неоснователно възражението на жалбоподателите, че е търпим, като реализиран преди влизане в сила на ЗУТ при действието на З. ЗУТ е обн., ДВ, бр. 1 от 2.01.2001 г., в сила от 31.03.2001 г., т.е. строежът е извършен при неговото действие. §16 от ДР на ЗУТ засяга строежи изградени до 1987г. или такива, започнати в периода 1987-1998г. или след това до обнародването на закона. Процесният строеж, започнат след 09.12.2002г., не е от тях. Неоснователни са доводите на жалбоподателите, че не са извършители на строежа, а са закупили апартамента с вече извършено преустройство. Разпоредбата на § 3 от ДР на Наредба № 13/2001 г. за принудителното изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи изрично дефинира собственикът на обекта като адресат на заповедта за премахване на незаконен строеж, като в нормата липсват каквито и да било ограничения относно съотношението между времето на извършване на строежа и придобиването на недвижимия имот. Освен това към датата на закупуването на имота жалбоподателите са имали възможност да видят извършеното до този момент, като въпреки това са се съгласили с извършването на сделката, при това без никакви уговорки. В този смисъл решение № 1377 ОТ 31.01.2014 Г. ПО АДМ. Д. № 10651/2013 Г., II ОТД. НА ВАС.

Предвид изложеното, съдът счита, че не са налице основания за отмяна на оспорената заповед и жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

С оглед изхода на спора на ответника следва да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение в размер на 200 лв., определен съгласно чл. 143, ал.3 от АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за

заплащането на правната помощ.

По изложените съображения и на основание чл.172 ал.2 от АПК Административен съд
София-град, II отделение, 41-ви състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователна жалбата на В. Г. Г. и В. В. Г. от [населено място]
срещу заповед № РА -30-10 от 13.01.2023г. на главния архитект на СО.

ОСЪЖДА В. Г. Г. и В. В. Г. от [населено място] да заплатят на Столична община
сумата от 200лв. юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14 -дневен срок от
получаване на препис от същото.

СЪДИЯ: