

РЕШЕНИЕ

№ 10657

гр. София, 03.07.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 04.06.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Гальов

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **1471** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.225а, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и по реда на чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на Е. П. М. с адрес: [населено място], [улица], чрез упълномощен представител- адвокат Р. Г. от САК, против Заповед № САГ23-РА-30-615 от 19.12.2023г. на Главния архитект на Столична община. Иска се отмяна на заповедта, като незаконосъобразна, по изложени в жалбата съображения. В съдебно заседание, чрез упълномощения представител поддържа жалбата и пледира за нейното уважаване, респективно да се отмени оспорения акт. Ангажира съдебно-техническа експертиза. Представя и писмени бележки. Претендират се разноските по списък.

Ответната страна- Главния архитект на Столична община, представя административната преписка по делото. Чрез упълномощен юрисконсулт в съдебно заседание оспорва жалбата и моли да бъде отхвърлена, като неоснователна.Претендира се юрисконсултско възнаграждение. Представя и писмени бележки.

Административен съд- София-град, като обсъди доводите и становищата на страните, приетите по делото доказателства и въз основа разпоредбите на закона, приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е ДОПУСТИМА, като подадена в законоустановения за това 14-дневен срок от получаването на акта /връчен на 24.01.2024г.-л.66 от делото, а жалбата е подадена на 07.02.2024г./. Оспорването е от активно легитимирано лице-

адресат на акта, по съществуто си неблагоприятен за жалбоподателя, доколкото му е наредено да премахне описания в заповедта строеж, квалифициран от административния орган, като незаконен, респективно е налице правен интерес от обжалването. Заповедта съставлява годен за оспорване пред съда индивидуален административен акт и подлежи на контрол за законосъобразност. Не са налице отрицателни предпоставки за разглеждане на оспорването, а при разглеждане на спора по същество, съдът съобрази следното:

Процесната заповед е издадена на основание чл.225а, ал.1, вр. с чл.225, ал.2, т.2 от Закона за устройството на територията /ЗУТ/.

Оспореният административен акт се основава на следната фактическа обстановка:

Съгласно ПРЗ на м. „ГГЦ“, зона „Г-12“, по плана на [населено място], одобрен със Заповед № РД-09-50-317/09.10.1990 г. на Главния архитект на С., жилищната сграда, в която е извършен незаконният строеж се запазва като елемент на застрояването. Сочи се, че процесният строеж представлява основен ремонт и разширяване на западния балкон на апартамент № 16, намиращ се от страна на [улица], в сграда с идентификатор 68134.407.158.1 по КККР. След извършените проверки на място е установено, че широчината на балкона е около 125 см. Е. на сградата е с приблизителна дължина около 410 см, като разширението на дължината на балкона на апартамент № 16, е приблизително с около 10 см-12 см двустранно от северна и южна страна. Същото е конструктивно свързано със Законно изградената конструкция на балкона и еркера на сградата. Съгласно одобрения проект за сградата от 19.10.1955 г. и разрешителен билет № 428/22.10.1955 г. е проектиран за изграждане балкон към апартамент на етаж 5, който покрива еркер на етаж 4 в сградата. Широчината на еркера, съгласно чертеж на фасадата от страна на [улица], одобрен на 07.03.1956 г. и неразделна част от проекта на сградата, е 80 см. Пак съгласно същия чертеж парапетът на балкона е на разстояние от най-външния ръб на сградата, и стъпва върху фасадната стена на долния (четвърти) етаж. В отклонение от проекта, към настоящия момент парапетът на балкона е мрнтиран в края на разширението на разстояние от около 125 см от фасадната стена, като по този начин е увеличена използваемата площ на балкона.

В заповедта се изтъква, че за извършените основен ремонт и разширение на балкона не е представено писмено съгласие от собствениците в етажната собственост за съществено изменение на вида и облика на фасадата на сградата. Строежът не е захранен с електричество и вода. Строежът е квалифициран като такъв от IV категория, съгласно чл. 137, т. 4, буква „д“ от ЗУТ, извършен е от собственика- Е. П. М., собственик на ап. 16, съгласно нотариален акт нотариален акт № 97, том V, рег. № 22984, дело № 850 от 07.08.2009 г. и нотариално заверени декларации с рег. № 1658/20.09.2023 г. и рег. № 1659/20.09.2023 г.

Строежът е изпълнен без одобрени инвестиционни проекти и без издадено разрешение за строеж от компетентния орган и е незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, според ответника.

Установените обстоятелства са отразени в Констативен акт № РОБ23-ТК00-16/13.Ю.2023 г., съставен по реда на чл.225а, ал. 2 от ЗУТ от служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ от район „О.“ - СО.

Констативният акт е връчен на заинтересованите лица с писмо изх. № РОБ23-ТК00-16/16/23.Ю.2023 г.

В законоустановения срок е постъпило възражение от Е. П. М., срещу съставения констативен акт с вх. № РОБ23-ТКОО- 16/17/07.11.2023 г., което не е уважено от ответника, а видно от мотивите на заповедта, възражението е прието за неоснователно, тъй като не са представени изискуемите от закона одобрени строителни книжа за извършеното преустройство.

Административният орган е изтъкнал, че строежът не е търпим, тъй като не попада в хипотезите на § 16, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Същият е изграден през лятото на 2009 год., което се установява от нотариално заверени декларации: рег. № 1658/20.09.2023 г. и рег. № 1659/20.09.2023 г., двете на Е. И., нотариус с рег. № 207 на НК.

Според тезата на ответната страна, строежът не отговаря на изискването на чл. 89 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Съгласно чл.87, ал.1, т.5 от Наредба № 7 „Пред външната линия на застрояване, когато тя съвпада с уличната регулационна линия, се допускат: балкони - до 0,90 м при улици с широчина над 12 м (съгласно регулационния план, приет със Заповед № РД-09-50-317/09.10.1990 г. на Главен архитект на С., [улица]е широка 16 м). Разширението на балкона до 125 см е изпълнено в отклонение на чл. 87, ал.1, т.5 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Според тезата на жалбоподателя процесната заповед е постановена при наличието на съществени нарушения, както на материално правните разпоредби на закона, така и на процесуалните такива - не съдържа необходимите реквизити по чл.59 ал.2 от АПК, доколкото не съдържа фактическите основания за издаването ѝ, като административният орган се е задоволил единствено с посочване на установеното в констативния акт за извършената от длъжностните лица проверка. За мотиви на заповедта, административният орган е ползвал фактическата и правна обстановка установена и обективизирана в посочения констативен акт, съставен от длъжностните лица по чл.223, ал.2 от ЗУТ при район О., като е изложил същата в заповедта. Незаконнообразна според оспорващата страна се явява оспорената заповед освен като издадена при съществени нарушения на материалния закон и административно-производствените правила, но и като засягаща правата и законните интереси на жалбоподателя в по-голяма степен от най-необходимото за целта, за която е издаден актът, в нарушение на чл.6, ал.1 АПК. Изтъква се, че пропорционалността на мярката при премахване на незаконно строителство се преценява на базата на всички данни за конкуренция между лични и обществени интереси, като от важно значение е какво е точното естество на интереса, който трябва да бъде защитен чрез разрушаването. В случаят, не се касае за надделяващ обществен интерес от осигуряването на здравина, стабилност, устойчивост на строежите или от възстановяване върховенството на закона.

За установяване на релевантни към предмета факти и обстоятелства по делото бе допусната и приета комплексна СТЕ по поставени и от двете страни задачи, извършена от вещите лица арх.инж.А. Б. и арх.И. Я.. Заключение на вещите лица е добросъвестно, обективно и компетентно и се кредитира с доверие от съда, а следва да се отбележи, че същото кореспондира и на приетите по делото и съдържащи се в преписката писмени доказателства, обсъдени в следващата част на изложението.

От заключението се установява следното:

При ремонта н западния "балкон" на апартамент № 16, не е засегната

/променена/ плочата над еркера. Изпълнена е допълнителна стоманена „скара” в рамките на дебелината на засипката на терасата, с която е осъществено надвесването пред фасадната плоскост на еркера. Не се констатира подмяна на конструктивни елементи на сградата, запазена е и част от корниза - видима на снимките. С ремонта на балкона не се променят основните конструктивни елементи на сградата и промяната не води до превишаване на нормативните и полезни товари и на категорията на сградата. Описаните от вещите лица дейности са свързани с възстановяване на обрुшени елементи от терасата и действително попадат в определението в ЗУТ за „строежи”: „ ... надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация...“. В този смисъл, дейностите по възстановяване на настилка не са свързани с възстановяване или замяна на конструктивни елементи и не могат да обосноват определението на строежа, съгласно процесната заповед, според която това е „основен ремонт” т. 42 и „реконструкция” т. 44 от ЗУТ.

Доказаните по делото факти и обстоятелства свързани с процесния ремонт, са относими към друга дефиниция на закона, а именно определението за „неотложен ремонт“, съгласно Закона за управление на етажната собственост, а именно: § 1 ДР, т. 9. (Предишна т. 8, доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Неотложен ремонт" е дейност за предотвратяване разрушаването на сградата, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, както и за отстраняване на значителни повреди и деформации, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради. Ремонтът, свързан с отстраняване на повредите по мозаечната настилка на терасата над еркера /така както е описана в писмо-уведомление по чл. 195 ал. 3 от ЗУТ от арх. Слава Л., заведено в деловодната система на район О. под № СА-9400-674 от 30.07.2009 год. въз основа на което е образувана адм. преписка под същия номер, по която е съгл. последващо писмо изх. № към СА - 9400- 674/1/ от 03.08.2009 год. на Гл. архитект на район О. е прието, че се касае за текущ ремонт по см. на чл. 151, ал. 1 от ЗУТ/ според СТЕ е „текущ ремонт” по съгл. дефиницията /определението/ на § 5 ДР ЗУТ (ДВ, бр. 19/2009 г.) т. 43. “Текущ ремонт” на строеж, по см. на цитираната правна норма, е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се: а) засяга конструкцията на сградата; б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направи на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата; в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.“

Съгласно чл. 151 ал. 1 от ЗУТ не се изисква разрешение за строеж за текущи ремонти на сгради, постройки, съоръжения и инсталации.

На база чертежа на фасадата към [улица]и относимата проектна документация, вещите лица дават заключение, че еркерът е предвиден да се издава 80 см пред фасадата на сградата. Оформен е с корниз от трите му страни, надвесен пред външните му очертания, а терасата върху него е с ажурен парапет, на разстояние навътре от крайните му граници. Чертежът не съдържа конкретна информация относно размери на корниза, фактическо местоположение и височина на парапета, като профилът на корниза е с различни очертания в отделните изображения. Установено от вещите лица е че има разминаване между посочените в чертежите цифрови обозначения за размери и мащабното им изчисляване, което несъмнено

прави същите надеждна база за директни измервания от тях. Също така вещите лица са категорични и че по отношение на чертежите на етажните разпределения от техническия проект в мащаб 1:100, одобрен на 22.10.1955 г. не се съдържа информация относно размера на надвесванията. Във фасадата и разреза не се съдържат хоризонтални и вертикални размери на тези детайли, профилът на корниза на еркера по фасада и в разреза е с различни размери и очертание. Едновременно с това, чертежите са оскъдни откъм размери - означен е външен габарит на сградата, осови разстояния на прозоречните отвори и вътрешни размери на помещенията. Размерите на еркера и терасата / „балкона“ над него могат да бъдат извлечени само по аналитичен път, при нееднозначна информация относно дебелина на външните стени и конструктивните елементи (колони) в тях, вкл. и еркера, които на различните чертежи са с различна дебелина, а е налице и противоречие /несъответствие/ между графичните очертания и цифрови данни в чертежите. Категорични са вещите лица, че от изображенията разработени в мащаб 1:100 и 1:50 може да се черпят данни относно общата характеристика на елементите, но за конкретното изпълнение на такива непростии като форма и размери детайли са необходими чертежи в мащаб 1:10 и по едри /каквито не са представени по делото/, както и че с измервания от чертежи в мащаб 1:100 и 1:50, още повече при констатираната от СТЕ нееднозначност на чертежите не би могло отговорно да се твърдят отклонения, касателно размера на еркерните надвесвания на плочата на "балкона" на петия етаж напред и странично спрямо долните закрити помещения на четвъртия етаж, респективно - да се фиксира прецизно и точната локация на парапета. Според приетите и неоспорени констатации на СТЕ, видно от разреза плочата няма еркерно наддаване, а корнизите като архитектурни елементи са оформени и изпълнени от мозайка.

Установено по делото е, че със становище изх. № към СА 9400-674/1/ от 03.08.2009 г. на главния архитект на район „О.“ е поставено изискване: „При извършване на ремонтните работи следва да се осигури необходимата хидроизолация и отвеждането на повърхностната вода, а парапета следва да отговаря на Наредба №7 за правила и норми по устройство на територията“.

Съгласно заключението по СТЕ, съобразявайки приложената по делото проектна документация, вещите лица приемат, че атмосферните води от терасата е било предвидено да се отвеждат със свободно оттичане/ водооткапване. Техническият проект в мащаб 1:100 за етажните разпределения на сградата не съдържа информация относно размера на конзолните надвесвания. Макар и с изпълненото навесване на новата стоманена конструкция пред фасадата на еркера и монтажа на балконския парапет по ръба на новата конструкция да са променени размерите на терасата, изпълнените надвесвания не е засегната конструкцията на сградата. Същите са изпълнени с допълнителната конструкция пред стените на еркера са полезни за сградата, като изпълняват ролята на стрехи/конзолни корнизи/ за защита от въздействието на атмосферните води по долните стенни външни повърхности на находящите се там помещения в апартамента на четвъртия етаж и на намиращите се под него етажи. От графичните материали се установява, че са изпълнени корнизи, които излизат пред еркера, за осигуряване на водооттичане от терасата и оформяна на фасадния завършек. Съгласно заключението по СТЕ, в резултат на ремонта са създадени условия за оттичане на повърхностните/атмосферни води по естествен път встрани от стените на еркера, така както е било указано от ответника в цитираното по-горе негово становище. Категорични са вещите лица и че по този начин не е

нарушен/променен облик на сградата и одобрените фасадни предвиждания. Това е така и доколкото, в анализирания от вещите лица проектна документация /чертежа на фасадата („Лице С. С.“) в мащаб 1:50/ са показани конзолни надвесвания на корнизите оформящи външните очертания на терасата, но не са налични цифрови котировки указващи техните размери, а също така този подход за водоотвеждане е използван и при други сгради в близост.

СТЕ констатира, че съгласно техническия проект (чертеж „ПЕТИ ЕТАЖ“), парапетът е указан по външните очертания на „балкона“/терасата. Чертежът не съдържа конкретна информация относно фактическо местоположение и височина на парапета. В чертежа парапетът е изобразен графично като метален с височина равна на подпрозоречната - 90 см (обозначена по етажите), разположен по средата на зида на долния етаж, и закрепен към стоманобетонната конструкция на пода, а от приложените по делото фотографии преди извършения ремонт, СТЕ обосновава извод, че металния парапет е бил разположен по или близо до външния контур на ограждащите стени на еркера, а не с отстъп навътре, както е изобразен на чертежа на фасадата.

Установи се по делото, съгласно изслушаното заключение по СТЕ, че изпълненият парапет е с височина равна и по-голяма от изискуемата съгласно чл. 89 (мин. 105 см.) от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ДВ, бр. 41 от 22.04.2008г).

При анализа на събраните по реда на закона доказателства в тяхната съвкупност, вкл. приетото и неоспорено от страните заключение по комплексната СТЕ, следва да се обобщи, че процесният ремонт е извършен в условията на спешност, като аварийен ремонт, за което районната общинска администрация е била надлежно уведомена по реда на чл. 195, ал. 3 от ЗУТ, с приложени архитектурно и конструктивни становища и подробен снимков материал. Това е направено с писмо-уведомление по чл. 195 ал. 3 от ЗУТ от арх. Слава Л., заведено в деловодната система на район О. под № СА-9400-674 от 30.07.2009 год.; Съгласно последващо писмо изх. № към СА - 9400- 674/1/ от 03.08.2009 год. на Гл. архитект на район О. е прието, че се касае за текущ ремонт по см. на чл. 151, ал. 1 от ЗУТ, в които случаи не се изисква разрешение за строеж. Дадени са и указания за извършването на ремонта, касаещи осигуряване на отвеждането на дъждовните води, което не е обезпечено при строителството на сградата. Още тогава, по сигнал на етажни собственици, с наименованието заявление, който е депозиран в деловодната система на район О. под № СА-9200-187 от 04.08.2009 год., е извършена проверка по случая, завършила с констативен протокол № СА-9200- 187/2/ от 19.11.2009 год. Със същият е прието, че се касае за аварийен ремонт по см. на чл.195 ал.3 от ЗУТ. Прието е също така, че ремонтът е извършен, съобразно дадените указания и необходимост за

отвеждане на дъждовните води по капков път, предвид липсата на улици и водосточни тръби. Установено е също така, че от представената проектна документация за сградата, конзолното издаване на терасата е съществувало и преди ремонта, както и че видно от същите проекти в тях не е указан размера на това издаване. За горните констатации са уведомени подателите на сигнала. В посочения смисъл е и Писмо изх. № към РОБ23-ТКОО-16 от 19.05.2023 год. на Кмета на район О. - СО, издадено по настоящата адм. преписка, образувана въз основа на нов сигнал, подаден от етажни собственици в сградата на [улица] с вх. № РОБ23-ТКОО-16/2023 год. За тези констатации, подателите на сигнала също са уведомени надлежно.

Описаните по-горе факти и констатации се потвърждават в настоящия съдебен процес и от констатациите на вещите лица. Съгласно приетото заключение на вещите лица, съдът обосновава правния извод, че извършената процедура следва да се определи като текущ ремонт, без засягане на конструкцията на сградата, за който не се изисква одобряването на строителна документация и издаването на разрешение за строеж, като основанията в оспорената заповед в противоположния смисъл са неверни и са в противоречие с приобщените по преписката писмени доказателства, обсъдени по-горе в решението, както и с пресъздадените констатации на експертите.

По делото се установи, че така извършеният ремонт, не е извършен в отклонение на проектните предвиждания, съгласно одобрената при построяването на сградата проектна документация, а също така не е променен облика на сградата, както и че ремонтът е съобразен с указанията на ответника и с изпълнението му в настоящия му вид е осъществено водоотвеждането на дъждовни води, което е необходимо и полезно за сградата. С изпълнените конзолни/корнизни надвесвания, чрез допълнителната конструкция пред стените на еркера не са нарушени изискванията на чл.87 ал. 1 т. 5 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделни видове територии и устройствени зони. Същото се отнася и за парапета, който отговаря на изискванията на чл. 89 от същата наредба. При извършване на текущ ремонт няма нормативно изискване за съгласие на собствениците в етажната собственост.

Предвид изложеното, процесите СМР не обуславят наличие на незаконен строен, подлежащ на премахване по предвидения законов ред, а този краен извод, обуславя и заключението, че заповедта действително е издадена в противоречие с нормите на материалния закон и при допуснати съществени нарушения на административно-производствените

правила, доколкото ответният орган не е обсъдил в пълнота релевантните към произнасянето си факти и обстоятелства, с оглед окачествяване на ремонта и изцяло е пренебрегнал съществуващите писмени материали, обуславящи необходимостта от извършването му, а оттам и неговото правилно квалифициране.

За пълнота, следва да се посочи, че заповедта е постановена от компетентен орган, съобразно делегираните му правомощия в изрична заповед на Кмета на Столична община- л.50 и сл., в изискуемата писмена форма, но при отменителни основания по чл.146, т.3, 4 и 5 от АПК, с оглед контекста на изложеното. Принципно, правилно е отразено от ответника, че не са приложими институтите на търпимост, с оглед приетото за безспорно по делото, че строежът е осъществен през 2009г., но в случаят този институт няма връзка към относимите към спора факти и обстоятелства и тези съображения не могат да променят крайния правен извод за незаконосъобразност на издадената заповед.

При тези констатации, подадената жалба е **ОСНОВАТЕЛНА** и следва да бъде уважена, а заповедта да бъде отменена изцяло, като незаконосъобразна.

При този изход на спора, в тежест на Столична община, в чиято структура е ответният административен орган следва да се възложат сторените разноски в производството, които възлизат на платена държавна такса в размер на 10 лева */неправилно посочена в списъка, в размер на 30 лева/*, платено адвокатско възнаграждение на един адвокат в размер на 1440 лева, с вкл.ДДС, както и внесени депозити за вещите лица общо в размер на 660 лева. или разноски в общ размер на 2110 лева.

Мотивиран от изложеното, на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ изцяло Заповед № САГ23-РА-30-615 от 19.12.2023г. на Главния архитект на Столична община, като **НЕЗАКОНОСЪОБРАЗНА**. **ОСЪЖДА** Столична община да заплати на Е. П. М., с адрес: [населено място], [улица], сумата от 2110 */две хиляди сто и десет/* лева, общ размер на сторените разноски по делото пред АССГ.

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

СЪДИЯ:

