

# РЕШЕНИЕ

№ 571

гр. София, 03.02.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,**  
в публично заседание на 08.10.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Галин Несторов**

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **4852** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производство е по реда на чл. 216 от Закона за устройството на територията /ЗУТ/ във вр. с § 44 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Образувано е по жалба на Р. А. Н. от [населено място], срещу забележка от 15.05.2010г. по чл. 154, ал. 4 от ЗУТ относно проект-преработка по време на строителството, одобрен от главния архитект на СО- Район „Б.“, вписани в разрешение за строеж /РС/№ 48/10.03.2008 г. и констативен акт обр. 15 от 24.09.2012 г. по чл. 7, ал. 3 т. 15 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството /Наредба 3/, за строеж в [населено място], [улица], въз основа на РС № 48/10.03.2008 г.

Изложени са съображения за незаконосъобразност на оспорената забележка и констативен акт. По същество се твърди, че жалбоподателката не е дала съгласие за изменение на одобрения проект, по който е закупила магазин в сградата, за която се отнасят проект-преработка по време на строителството и забележка. Сочни, че представеният при сключване на договора архитектурен проект е предвиждал изграждане на рампа, която не е изградена. Не е била подписвала и акт обр. 15, като установените обстоятелства в същия не са били изпълнени. Твърди, че няма одобрена преработка на проекта от районната администрация към издаденото разрешение за строеж от 2008 г. и не са налице одобрени технически книжа.

В съдебно заседание жалбоподателката се представлява от адв. Б. и адв. Д., които поддържат жалбата на заявените основания и претендират разноси по делото.

Ответникът главен архитект на Район „Б.“, СО, чрез процесуален представител юрк.

Ж., моли за отхвърляне на жалбата.

Заинтересованата страна [фирма] за съдебно заседание не изпраща представител. Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото писмени доказателства, приема за установено следното от фактическа страна:

Съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 008, том I, рег. № 0564, дело № 008/2010 г. от 12.02.2010 г., вписан в СВ с вх. № 3913/12.02.2010 г., Акт № 116, том IX, д. № 1856, жалбоподателката Р. А. Н. е закупила от [фирма] в груб строеж следните, собствени на дружеството, недвижими имоти: А/ Магазин № 2, находящ се на сутеренен етаж в жилищна сграда в [населено място], район „Б.“ – СО, [улица] на кота -3,50 м. със застроена площ от 194, 17 кв.м., в т.ч. 26,66 кв.м. идеални части от общите части на сградата заедно с парко-място № 13 с площ от 16, 48 кв.м. заедно с 12,2370 % ид.ч. от УПИ VII-1514 от кв.75а; Б/ Апартамент № 1, находящ се на партерния етаж на сградата на кота +0,00 м. със застроена площ от 64,93 кв.м., в т.ч. 8,95 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата, заедно с мазе № 3 със застроена площ от 3,52 кв.м., в т.ч. 0,21 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата и право на строеж върху мястото, заедно с паркомясто № 1 с площ от 14, 25 кв.м., заедно с 4,3280 % ид.ч. от урегулирания поземлен имот.

От представените по делото доказателства се установява, че заинтересованата страна [фирма] с управител Х. К. е собственик на УПИ с площ от 960 кв.м., находящ се в [населено място], ул. „П. Я. 27А, за който по регулационния план на [населено място], утвърден със заповед № 4200/26.07.1977 г. е отреден парцел VII-1514 от кв.75а, съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 026, том III, рег. № 7245, дело № 302/2007 г., вписано в СВ с вх. рег. № 75398/12.10.2007 г., акт № 37, том LLLXLI, дело № 52186/2007 г.

С разрешение за строеж № 48/17.03.2008 г. от главен архитект на район „Б.“ – СО, влязло в сила на 01.04.2008 г. е разрешено на [фирма] да изгради „Жилищна сграда с магазини“ в УПИ VII-1514, кв. 75а по плана на [населено място] по одобрени проекти. Със заявление за одобряване (съгласуване) на инвестиционния проект от Х. К. в качеството му на управител на [фирма], вх. № АГ94-00-33/11.01.2010 г. на р-н „Б.“ – СО (л. 97) е искано съгласуването на преработен проект по РС № 48/17.03.2008 г. Приложени са проекти по части „Архитектурна“, „Ел“, „ОВ“, „ВК“, „Ландшафт“ и конструктивно становище. Видно от протокол № 12/15.04.2010 г. от заседание на РЕСУТ – район „Б.“ където в т.5 е било разгледано искането за преработка по време на строителството (л.100-102), като е предложено на гл. архитект на Б. да одобри промяната в разрешението за строеж. Въз основа на последното в разрешението за строеж № 48/17.03.2008г. е вписана забележка на 15.05.2010г. по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ (л. 152 гръб). В записва е посочено на основание заявление вх. № АГ94-00-33/11.01.2010г. и решение на РЕСУТ по протокол № 12, т. 5 от 15.04.2010г.

По повод жалба с вх. № С16-769-01-327/19.02.2016 г. пред началника на РДНСК от Р. А. Н., е образувано административно производство по оспорване на така вписаната забележка от 15.04.2010г. към РС № 48/17.03.2008г., както е оспорен и констативен акт (обр.15) от 24.09.2012г. за установяване годността за приемане на строежа в [населено място], [улица], вписана в разрешението за строеж № 48/17.03.2008 г. (л.177 и сл.). С заповед № ДК-10-ЮЗР-113/21.12.2016г. на началника на РДНСК – ЮР, [населено място], е отхвърлена жалбата на Н. и са оставени в сила одобрен проект-преработка по време на строителството, одобрен от главния архитект на Район

„Б.“ и забележка от 15.05.2010г., вписани в разрешение за строеж № 48/10.03.2008г. С решение № 7900/27.12.2018 г. по адм. д. № 493/2017 г. на АССГ е отменена заповед № ДК-10-ЮЗР-113/21.12.2016 г. на началника на РДНСК – ЮР, като преписката е върната за ново произнасяне съобразно указанията на съда.

По делото са приложени адм. д. № 493/2017 г. по описа на АССГ, констативен протокол № ЮЗР-16-164/23.082016 г., с който се установява, че в район „Б.“ – СО не се съхранява преписката по одобрената преработка по реда на чл. 154, ал.5 от ЗУТ на одобрения инвестиционен проект от 15.05.2010 г., цялата архивна преписка по издаването на РС № 48/17.03.2008 г. (Приложение № 1 и № 2).

Представен е констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (приложение 15 към чл. 7, ал. 3 т. 15 от Наредба 3) от 24.09.2012 г., съгласно който след довършване на подробно описаните СМР по части и след представяне на протоколите от извършените измервания, строежът „Жилищна сграда с магазини“ в УПИ VII-1514, кв. 75а по плана на [населено място] може да се счита за завършен и за него може да бъде подадено искане за издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация.

За изясняване на релевантните за делото обстоятелства е изслушана и приета съдебно техническа експертиза, която съдът кредитира изцяло. Според вл. арх. А. в приложенията по делото са приложени одобрени по чл. 154, ал. 5 чертежи, относно „преработка по време на строителството“ по части: Архитектура, ВиК, ОБ, Електро, Геодезия и Ландшафна архитектура, отразяващи преработката на кога -3,50 м в английския двор на жилищната сграда. Същите обаче не представляват проектна документация по смисъла на Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти. В техническата служба на р-н „Б.“ не са правени искания от собственика на инвестиционния проект за възстановяване на изгубени документи по чл. 145, ал. 5. от ЗУТ. Изменението на основния проект с „проект- преработка“, отразяващо премахване на рампа в югоизточната част на двора и поставяне на нейно място външно стълбище с елеватор (подемна платформа), представлява съществено отклонение от първоначалния проект, според изискванията на чл. 154, ал. 2. Новопредвиденото външно стълбище в „проекта -преработка“ е разположено в югоизточната част на двора, непосредствено до подпорната стена към [улица]. Габаритите на стълбището са 1,60 x 3,06 м. В графичната част на проекта в ситуацията „проект-преработка по време на строителството“ в М 1:200 е показано, че чрез това стълбище с 10 стъпала по 15/34 см се преодолява денивелация от -1,35 м по абсолютни коти в чертежа (624,05 - 622,70) (стр. 103 и 104 от дело 4852/19). На същия чертеж с пунктирана линия е нанесен контурът на елеватор, с който се заместват рампите от основния инвестиционен проект, в изпълнение на изискванията на чл. 169, ал. 2 от ЗУТ за достъпна среда. „Проектът-преработка“ е изпълнен в нарушение на изискванията на чл. 169, ал. 2 от ЗУТ за достъпна среда и при неспазване на Наредба № 4 / 2001г. за обхвата и съдържанието на инвестиционния проект (ДВ - бр.51 от 2001 г.).

При горните фактически установявания съдът формира следните правни изводи:

По отношение на допустимостта на жалбата съдът съобрази следното: оспорва се забележка по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ за изменения в одобрения инвестиционен проект към РС № 48/17.03.2008 г. и констативен акт от 24.09.2012 г. по чл. 7, ал. 3, т. 15 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството /накратко акт обр. 15/ за строеж в [населено място], [улица].

Казано по-горе бе, че на 12.02.2010 г. Р. А. е придобила в собственост описаните в н.а. № 008, том I, рег. № 0564, дело № 008/2010 г. от 12.02.2010 г. имоти. Това по силата на чл. 161 от ЗУТ и придава качеството на възложител, а по чл. 149, ал. 2, т. 1 от ЗУТ качеството и на заинтересовано лице. Като такъв, т.е. като участник в строителството, тя безспорно има правото да участва в процедурата по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ, както и по съставянето на констативен акт „Приложение 15“ към чл. 7, ал.3, т.15 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството /обн. ДВ бр.72 от 2003 г./.

Независимо от изложеното, съдът при дължимата служебна проверка установи, че производството по оспорване на констативен акт от образец 15/, съставен на 24.09.2012 г. за установяване годността за приемане на строеж: „Жилищна сграда с магазини“ в УПИ VII-1514, кв. 75а по плана на [населено място] е недопустимо и следва да бъде прекратено. Това е така, защото според чл. 176 от ЗУТ, след завършване на строежа възложителят, проектантът, строителят и лицето, упражняващо строителен надзор, съставят констативен акт, с който удостоверяват, че строежът е изпълнен, съобразно одобрените инвестиционни проекти, заверената екзекутивна документация, изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 и 2 и условията на сключения договор. Според специалния закон, КА, обр.15 се извършва и предаването на строежа от строителя на възложителя. Видно е, че специалният закон дава правна рамка на отношенията между участниците в строителството по повод завършването на строежа. Превръща ги в правоотношения, като ги урежда детайлно с ПЗНА – цитираната наредба № 3/2003 г. Процедурата е детайлно разписана, както и предвидените отговорности, и разрешаването на спорове между участниците в строителството. Основната идея е, че съставените и оформени, съгласно изискванията Наредбата актове /в т.ч. КА обр.15/ и протоколи имат доказателствена сила при установяване на обстоятелствата, свързани със започване, изпълнение и въвеждане в експлоатация (приемане) на строежите /вж. чл. 1, ал.4 и 3 от Наредба № 3/2003 г./. Отговорността за достоверността на посочените в КА обр. 15 данни е солидарна на всички участници в процеса /вж. чл. 4, ал.4 от Наредбата/. Изводът, който се налага е, че тези актове, създавани по време на строителството, в частност КА обр. 15 се създават с цел доказване на определени обстоятелства, във връзка със строителството, т.е. те са свидетелстващи документи, а не диспозитивни и са противопоставими на едни равноправни участници в процеса. Те не обективират волеизявления на административен орган по смисъла на чл. 21, ал.1 от АПК, т.е. това не са административни актове по смисъла на закона. Те не представляват ИАА и по смисъла на чл. 21, ал. 2 от АПК, макар да са констатирани определени факти и обстоятелства, т.к. в така създаденото правоотношение всички субекти са равнопоставени.

Предвиденият ред за разрешаване на спорове, във връзка със съставянето на тези актове и протоколи е разписан в Наредба № 3/2003 г. в чл. 5, ал. 7. Видно от съдържанието на същата разпоредба, предвидено е споровете да се разрешават от субектите, упражняващи строителен надзор и органите на ДНСК, т.е. по силата на специалната материално – правна уредба споровете са извън подведомствеността на съдебната система.

На последно място, но не и по значение, следва да се изтъкне и пречката по чл. 21, ал. 5 от АПК. Констативен акт обр. 15 е издаден в рамките на една процедура, която не е завършила. Постановеният евентуално на финала, след съставен Протокол обр.16,

отказ за въвеждане в експлоатация или издаденото удостоверение за въвеждане в експлоатация съставляват ИАА, при обжалването на които оспорващата евентуално би могла да релевира изложените в жалбата възражения.

Най-после, специалният закон /Закон за устройството на територията/ изрично указва кои са ИАА в чл. 214 от ЗУТ, като сред тях не попада констативен акт, още по-малко такъв по чл. 7, ал. 3, т. 15 от Наредба № 3.

Ето защо жалбата, в частта, срещу констативен акт от 24.09.2012 г. по чл. 7, ал. 3, т. 15 Наредба № 3 от 31.07.2003 г. следва да бъде оставена без разглеждане, а делото в тази част да бъде прекратено.

По отношение оспорването на вписаната в РС № 48/17.03.2008 г. забележка по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ, съдът, макар и с резерви, приема, че оспорването е допустимо. Това е така само защото по делото, а и по адм. д. № 493/2017 г. на АССГ, не са ангажирани доказателства за получаването на съобщението за издадения административен акт /забележка по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ/ от управителя на [фирма].

Тук следва да се обсъди приложеното по делото на л. 44 пълномощно, съгласно което Р. Х. А. упълномощава Х. В. К. да представлява упълномощителя, във връзка със строителството на жилищна сграда с магазини в УПИ VII-1514, кв. 75а по плана на [населено място]. Съдът изцяло споделя становището, изразено в мотивите към решение № 7900/27.12.2018 г. по адм. д. № 493/2017 г. на АССГ, че упълномощаването на управителя на [фирма] не може да се тълкува разширително. Правата предоставени на К. с коментираното пълномощно не може да бъдат тълкувани като съгласие за одобряване на промени по време на строителството, визирани в чл. 154, ал. 5 от ЗУТ разпоредба.

Същото пълномощно обаче дава права на К. да съставя, подписва, предава и получава всякакви документи, във връзка с предоставените му права (редове 24-25). Съдът тълкува това волеизявление в смисъл, че не е било необходимо за издадената забележка да бъде съобщено на Р. Н.. Достатъчно е било да бъде съобщено на К., което по силата на упълномощаването следва да се приеме, че и Н. е известена за издадения административен акт. Вътрешните правоотношения между пълномощник и упълномощител /т.е. дали К. е уведомил Н. за административния акт/ по същество са гражданско – правни и не са предмет на настоящото изследване. Все така обаче, по делото не са ангажирани доказателства за начина на уведомяване на К. за издадения административен акт, поради което следва да се приеме, че жалбата е допустима за разглеждане по същество.

Както бе посочено по-горе, производство по одобряване на исканата промяна на инвестиционните намерения по чл. 154 от ЗУТ е започнало със заявл. вх. № АГ94-00-33/11.01.2010 г. от управителя на [фирма]. Установено бе също, че Р. Н. е придобила собствеността на имоти, описани в н.а. № 008, том I, рег. № 0564, дело № 008/2010 г. на 12.02.2010 г. Следователно, макар и да има качеството заинтересувано лице, то нейното съгласие по см. на чл. 154, ал. 5 от ЗУТ не е било необходимо. Това е така, защото придобиването на собственост, респ. качество заинтересувано лице е станало след депозиране на заявлението за промени в одобрения проект, поради което невъзможно е със задна дата да се изпълни хипотезата на чл. 154, ал. 5 от ЗУТ за даване на нотариално заверено съгласие за промени в одобрени проекти. В този смисъл Н. може да изрази недоволство и да търси обезщетение по общия ред от К., в случай, че последният е действал недобросъвестно и не е уведомил Н. за заявените промени.

Административният акт обаче е издаден след датата на придобиване на собственост, което легитимира правния интерес на Н. да оспори издадения административен акт извън оплакването за липса на съгласие по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ.

Съгласно чл. 154, ал.5 от ЗУТ (в редакцията на ДВ, бр.65/2003 г.), след издаване на разрешението за строеж, изменения в одобрения инвестиционен проект попада в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 5, 6, 7 и 8 и се допускат по искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица по чл. 149, ал. 2, въз основа на одобрен инвестиционен проект към издаденото разрешение за строеж. Тези изменения се отразяват със забележка в издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им.

Според приетата по делото СТЕ, описана по-горе, изменението на основния проект с „проект - преработка”, отразяващо премахване на рампа в югоизточната част на двора и поставяне на нейно място външно стълбище с елеватор (подемна платформа), представлява съществено отклонение от първоначалния проект, според изискванията на чл. 154, ал. 2. Представеният от заинтересованата страна [фирма] проект-преработка не представлява пълна строително-техническа документация по отношение на изискванията на действащата нормативна уредба - Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти: представеният кратък текст в обяснителната записка към проекта-преработка не съдържа изясняване на достъпен маршрут.

От данните по делото, а и от адм. д. № 493/2017 г. се установява, че в район „Б.“, СО не се пазят копия от проектите, по които е постановена процесната забележка по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ. Според СТЕ представения по делото проект – преработка няма качеството технически проект по см. на чл. 169, ал. 2 от ЗУТ. Последното обаче не означава, че административният акт е издаден без налични проекти. Действително, в несъответствие с изискването на чл. 155, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, общинската администрация не е съхранила издаденото разрешение за строеж, ведно с копия от одобрен инвестиционен проект. Когато обаче е налице такъв пропуск законодателят е предвидил възможност за възстановяване на изгубени документи – чл. 145, ал. 5 от ЗУТ. Ето защо съдът, макар и да кредитира СТЕ, не възприема липсата на детайли в представените по делото проекти ( като пропуск, обосноваващ незаконосъобразност на административния акт – забележка по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ.

Касателно новопроектираното стълбище, в което са съсредоточени оплакванията на жалбоподателката, СТЕ установява, че стълбищното рамо е с ширина 1,60 м, премерено графично, с което е спазено изискването на чл. 15, ал. 1, т. 1 от Наредба № 4 от 2009 г. Според изискванията на този член стълбищното рамо на новопроектирани външни стълбища е с ширина най-малко 1,20 м. Според т. 2 на същата алинея височината, преодолявана от едно стълбищно рамо, е не по-голяма от 1,20 м. Новопредвиденото стълбищно рамо преодолява височина от 1,35 м, графично премерено и изчислено, което е в нарушение на чл. 15, ал. 1, т. 2 от Наредба № 4 от 2009 г. Формално е налице несъответствие с изискванията на нормата. Обективно обаче се касае за 0,15 м. или точно едно стъпало, което не следва да бъде възприемано като основание

за отмяна на издадения административен акт. Най-последно, така цитираните стойности в СТЕ са свалени от представените по делото проекти, които са без размери и технически данни за изпълнение на новопредвиденото стълбище. Обратно, според приложения на л. 149 от адм. д. № 493/2017 г. на АССГ проект преодоляваната височина със стълбищното рамо е 1,12м. при абсолютни коти, което отговаря на изискванията на чл. 15, ал. 1, т. 2 от Наредба № 4 от 2009 г., като посочения проект е с отбелязване „преработка по време на строителството“.

С оглед изложеното, съдът намира за неоснователно оспорването на забележка по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ, поради което следва да бъде отхвърлено.

Въпреки изхода на спора, от ответника и заинтер. страна не се претендират разноски и съдът не дължи произнасяне в тази посока.

Така мотивиран съдът на основание чл. 172, ал. 1 и ал. 2 от АПК

### РЕШИ

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалба на Р. А. Н. от [населено място], срещу констативен акт от 24.09.2012 г., приложение 15 по чл. 7, ал. 3 т. 15 от Наредба № 3 от 31.07.2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството за строеж „Жилищна сграда с магазини“ в [населено място], [улица] като

ПРЕКРАТЯВА производството по делото в тази част;

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Р. А. Н. срещу забележка от 15.05.2010 г. по чл. 154, ал. 4 от ЗУТ, относно проект-преработка по време на строителството, одобрен от главния архитект на СО – Район „Б.“, вписани в разрешение за строеж № 48/10.03.2008 г., като неоснователна.

Решението, в частта, имаща характер на определение подлежи на обжалване с частна жалба в 7-дневен срок от съобщаването му, пред Върховен административен съд.

Решението подлежи на обжалване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховен административен съд.

СЪДИЯ: