

РЕШЕНИЕ

№ 1881

гр. София, 21.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,
в публично заседание на 21.02.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **1314** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, вр. чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Етажна собственост на жилищна сграда, находяща се в [населено място], [улица], представлявана от председателя на Управителния съвет М. В. Р., действаща лично и чрез адв. Л., срещу Писмо изх. № към РОБ20-АП00-76-20/30.12.2022 г. на гл. архитект на район „О.“, Столична община, в което е обективиран отказ за одобряване на инвестиционен проект по реда на чл. 145, ал. 5 ЗУТ. Иска се отказът да бъде отменен като незаконосъобразен. Претендират се разноски.

В последното ОСЗ по делото жалбоподателят не се представлява. Депозирани са писмени бележки. В тях освен твърдения за незаконосъобразността на отказа са изложени и такива за необходимостта от отмяна на дадения ход на устните състезания, тъй като не е докладвана молба от 20.02.2024 г. от жалбоподателя с приложени доказателства. Това искане е неоснователно, тъй като видно от протокола на проведеното на 21.02.2024 г. ОСЗ, молбата с изразеното в нея становище по хода и съществуването на спора и приложените доказателства е докладвана, а по делото са приети всички представени писмени доказателства.

Ответникът- гл. архитект на район „О.“, Столична община, в съпроводителното писмо по изпращане на адм. преписка и в молба от 15.01.2024 г. /л.236/ изразява становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованата страна – „Чар“ ООД, се представлява от Г., която оспорва жалбата. Претендира разности по представен списък. По възражението на жалбоподателя за конституиране на заинтересованата страна съдът се произнесъл с протоколно определение от 20.12.2023 г., което не следва да бъде преповтаряно /л. 208/.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не взема участие в производството по делото и не дава заключение за законосъобразността на оспорения административен акт.

Административен съд София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 ГПК във вр. с чл. 144 АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Етажна собственост на жилищна сграда с адрес [населено място], район „О.“, [улица], вх. А, Б, В и Г, е вписана в публичния регистър на сградите в режим на етажна собственост на район „О.“ на основание чл. 7 от Наредба № 3 за създаване и поддържане на публичния регистър /л.17/.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот с № 119, том 3, рег. № 9312, д. №166 от 2016 г., вписан в Служба по вписванията като акт №47, т. LLXXXIV, д. № 57405/2016 г. /л. 89-90 и л.118-119/, заинтересованата страна „ЧАР“ ЕООД се легитимира като собственик на магазин с № 3, представляващ СОС с идентификатор 68134.403.175.1.63, на партера в сградата с адрес [населено място], район „О.“, [улица], представляваща сграда с идентификатор 68134.403.175.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/.

Със заявление за одобряване на проект- заснемане на изпълнен строеж за възстановяване на изгубен инвестиционен проект по чл. 145, ал. 5 ЗУТ с вх. № РОБ20-АП00-76/07.05.2020 г. от М. В. Р. в качеството ѝ на управител на ЕС до гл. архитект на район „О.“, Столична община /л. 105/ е поискано да бъде одобрен приложеният проект- заснемане на строеж, изграден на първи приземен (партерен) етаж в УПИ Ш-21, имот с идентификатор 68134.403.175.1. кв. 522А, местност „ГГЦ Зона Г-14“ по плана [населено място], район „О.“, [улица].

На съда е служебно известно, а и страните не спорят, че с писмо изх. № РОБ20-АП00-76-(1)/02.06.2020 г. на заместник-кмета на Район „О.“ СО е спряно производството по одобряване на проекта. Писмото е обявено за нищожно с Определение № 6620/04.09.2020 г. по адм. д. 7792/2020 г. на АССГ.

С писмо изх. № РОБ20-АП00-76-(11)/21.07.2021 г. на кмета на район „О.“-СО /л.104/ е отказано одобряване на проект: „Заснемане по чл.145, ал. 5 ЗУТ на първи приземен етаж /партер/, съдържащ четири броя търговски обекти, два апартамента и четири входа с общи части“. Писмото е обявено за нищожно с Решение № 3661/01.06.2022 г. по адм. д. № 9523/2021 г. на АССГ /л. 96/.

С писмо изх. № РОБ20-АП00-76-(17)/ 27.10.2022 г. на гл. архитект на район „О.“ /л. 91/ на заявителя е даден срок за представяне на документи.

С възражение вх. № към РОБ20-АП00-76-(18)/24.11.2022 г. „Чар“ ЕООД се е противопоставило на приемането на внесенния проект- заснемане по чл. 145, ал. 5 ЗУТ /л. 85/.

С молба вх. № към РОБ20-АП00-76-(19)/ 30.11.2022 г. /л. 44/ М. Р., в качеството ѝ на управител на ЕС, е представила изисканите документи.

С обжалването в настоящото производство писмо № към РОБ20-АП00-76-

20/30.12.2022 г. на гл. архитект на район „О.“, Столична община /л. 41/ е отказано одобряването на проект: „Заснемане по чл. 145, ал. 5 ЗУТ на първи приземен етаж /партер/, съдържащ четири броя търговски обекти, два апартамента и четири входа с общи части“, находящи се в многофамилна жилищна сграда с идентификатор 68134.403.175.1, УПИ III-21, кв. 522А, местност „ГГЦ Зона Г-14“. В писмото е посочено, че на възстановяване подлежи само изгубеният инвестиционен проект, който е послужил за издаване на разрешението за строеж. В техническия архив на район „О.“ СО се съхранява одобрен проект от 27.08.1953 г. на партерния етаж на сградата с разрешителен билет № 320/1953 г. Д. инвестиционен проект за възстановяване на проектна документация отразява изменение на наличния стар такъв, като изменението касае функционалното разположение на помещение, находящо се на приземен етаж до вх. А на сградата на [улица]. Липсват строителен билет или други строителни книжа, от които да е видно, че е бил изготвен проект, отразяващ промяната на първоначално одобрения. Посочено е още, че в СРС е висящо гр. д. № 8061/2019 г. с предмет установяване собствеността на въпросното помещение. В писмото не е указано пред кого и в какъв срок може да бъде обжалвано.

По делото е изслушано и прието като обективно и компетентно изготвено заключение на СТЕ от вещото лице И. Я. Я.. От заключението и подробно дадените разяснения в ОСЗ се установява, че за приземен етаж /партер в сградата на [улица] са издадени и отнсоими: архитектурен проект, одобрен на 27.08.1953 г.; архитектурен проект, одобрен на 22.02.1954 г.; схема на ателие, изготвена преди август 1963 г.; архитектурен проект, одобрен на 03.03.1966 г.; архитектурен проект, одобрен на 07.01.1996 г.; архитектурен проект, одобрен на 16.12.1996 г.; архитектурен проект, одобрен на 20.03.1998 г.; архитектурен проект, съгласуван на 27.09.1999 г. и одобрен за узаконяване на 21.01.2002 г.; архитектурен проект, одобрен на 28.08.2007 г.; архитектурен проект, одобрен на 27.08.2010 г.; архитектурен проект, съгласуван на 24.07.2018 г.; архитектурен (инвестиционен) проект от м. 05.2020 г., за който е издаден процесният отказ за одобряване от главния архитект на район „О.“.

Вещото лице констатира значителни несъответствия между одобрения проект от 1953 г., по който е издаден разрешителен билет № 320/1953 г., и одобрения към същия разрешителен билет проект за сутерена на сградата през 1954 г. В архивите на СО не се съхранява значителна част от проектите за сградата, отнасящи се не само до партерното ѝ ниво, но и до всички етажи, в т. ч. не се откриват проекти и за апартаментите, собственост на живущите в нея етажни собственици. Одобряваните през периода 1966 г. - 2018 г. проекти - заснемания за узаконяване, заснемания за възстановяване на строителни книжа и проекти за преустройства са фрагментарни, без отчитане на цялостното състояние на сградата. Налице е категорично несъответствие между фактическото състояние на обектите в партерния етаж на сградата и тяхното отразяване в кадастралната карта.

Вещото лице установява голям брой несъответствия между проекта от 1953 г. и съществуващото актуално състояние на сградата, представени в обяснителната записка, подробно изложени в заключението. Описаните в обяснителната записка на проекта от 2020 г. отклонения при реализиране на строителството на сградата, с известни уточнения от СТЕ, установени при огледа и изложени в раздел 2.4.12 на констативно-съобразителната част на експертизата, са налични спрямо одобрения за нея архитектурен проект от 27.08.1953 г. Според експерта представеният за

одобряване проект: „Заснемане по чл. 145, ал. 5 ЗУТ на първи приземен етаж /партер/, съдържащ четири броя търговски обекти, два апартамента и четири входа с общи части“, находящи се в многофамилна жилищна сграда с идентификатор 68134.403.175.1, УПИ VIII-21, кв. 522А, м. „ГГЦ Зона Г-14“ също съдържа неточности, в т. ч. неясноти, свързани със собствеността върху отделни самостоятелни обекти в нея.

Вещото лице установява, че в архивите на Н. СО и в район „О.“ не се съхраняват изпълнителни планове. Не се съхраняват и чертежи на избения етаж (сутерена) на сградата към одобрения през 1953 г. проект. Отделни технически планове и един работен такъв се съхраняват в архива на Н. СО.

Експертът изяснява, че едноетажният апартамент-ателие, находящ се на партерния етаж на вход А (бивш вход IV) на сградата с адрес: [улица] (бивш [улица]), [населено място], предмет на договора за продажба от 01.01.1964 г., сключен с И. Г. Д., не е бил предвиден в първоначалния архитектурен проект на сградата от 1953 г., по който е издаден разрешителен билет № 320/1953 г.

Вещото лице констатира, че обектът, собственост на „ЧАР“ ЕООД, е включен в предмета на разработката по заявлението от 07.05.2020 г. В чертежа, приложен към заявлението, обектът е представен по начин, аналогичен на проекта от 2007 г. за преустройство на магазин за електроуреди в офис на „Пиреос Банк България“ АД, а не във вида, който е имал към времето на изготвяне на заснемането, както и към настоящия момент, констатиран от експерта при огледа, извършен на 01.12.2023 г. Посочва, че проект, от който да е видно, че помещението от 11,18 кв.м, предвидено за тоалетна към гастронома във вход „А“ (сега Магазин № 3, собственост на заинтересованата страна) се отделя като обща част с предназначение „помещение за колички“ към вход А, не е наличен в архивите на архивите на Столична Община и район „О.“.

По делото е представен препис от Решение № 774/09.02.2024 г. по гр. д. № 8569/2022 г. на СГС /л. 253/, с което се потвърждава Решение № 20032560/28.04.2022 г., постановено по гр. д. 8061/2019 г. на СРС, с което е отхвърлен искът на Етажната собственост на жилищна сграда с административен адрес: [населено място], [улица] правно основание чл. 75 ЗС да се осъди „Чар“ ЕООД да възстанови отнето от ищеца владение върху помощно помещение за колички с площ 10.40 кв. м, находящо се вляво на стълбищна площадка на вх. А на жилищната сграда на етажната собственост, което помещение представлява обща част по предназначение.

При така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е подадена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от легитимиран субект с правен интерес да обжалва акта, и в законово определения срок- арг. чл. 140, ал. 1 АПК, поради което е допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Оспорваната заповед е издадена от компетентен орган – арг. чл. 145, ал. 5, изр. 2, вр. чл. 145, ал. 1, т.1 ЗУТ. Не се установява порок във формата по см. на чл. 146, т. 2 АПК, който да обуславя отмяна на акта. При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени нарушения на административно-процесуалните правила, които да мотивират нейната отмяна.

Съдът счита, че правилно е приложен материалният закон.

Според относимата разпоредба на чл. 145, ал. 5 ЗУТ, когато одобрените

инвестиционни проекти, по които е изпълнен строежът, са изгубени, те се възстановяват при необходимост от собственика с инвестиционен проект - заснемане на извършения строеж и представени документи по чл. 144, ал. 1, т. 1 – 3 и ал. 2 ЗУТ.

Не е спорно по делото, че за сградата са одобрени строителни книжа-Позволителен билет № 320/30.12.1953 г. и архитектурен проект, одобрен на 27.08.1953 г. Не е спорно, че са налице значителни отклонения между проекта от 1953 г. и реализираното строителство. Не е спорно и че за партерния етаж на сградата за периода 1954 г.- 2018 г. са одобрявани още 9 архитектурни проекта.

Съдът счита, че процедурата по чл. 145, ал. 5 ЗУТ е приложима за проекти, които кумулативно: 1. обективно са съществували; 2. впоследствие са погинали. Настоящият случай не е такъв. 3. по същество иска изменение и допълване на съществуващ (наличен) проект , а не неговото възстановяване.

Различията между архитектурния проект от 1953 г. и действително изграденото не могат да бъдат компенсирани по реда за възстановяване на изгубен проект по чл. 145, ал. 5 ЗУТ. Предмет на проверка в това производство е установяване на съответствие на проекта –заснемане с първоначалния проект за целия или за част на строежа- Решение на № 11055/2.12.2022 г. по адм. д. № 7125/2022 г. на ВАС. Несъответствието на изпълненото на място строителство с одобрения инвестиционен (архитектурен) проект е неотнормимо към предмета на спора, тъй като не се обхваща от предпоставките по чл. 145, ал. 5 ЗУТ – отново Решение на № 11055/2.12.2022 г. по адм. д. № 7125/2022 г. на ВАС.

Съдът отчита, че одобряваните през периода 1954 г. - 2018 г. проекти - заснемания за узаконяване, заснемания за възстановяване на строителни книжа и проекти за преустройства са фрагментарни. Липсата на одобрени или съгласувани строителни книжа за сградата/партерния етаж в тяхната цялост не може да бъде преодоляна по реда на чл. 145, ал. 5 ЗУТ, тъй като не може да се възстанови нещо, което първоначално не е създадено- в този смисъл Решение № 7100 от 28.06.2023 г. по адм. д. № 2990/2023 г. на ВАС.

За пълнота следва да се отбележи, че неточно в оспорваното писмо е посочено, че между етажната собственост и „Чар“ ЕООД има спор за собственост, докато в действителност се касае за съдебно производство по владелчески иск по чл. 75 ЗС. Констатираната непрецизност не е от естество да доведе до незаконосъобразност на обжалвания акт само на това основание.

При така извършената проверка на законосъобразността на акта по реда на чл.168 АПК и по изложените съображения съдът намира, че жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на спора и своевременно заявеното искане, на основание чл. 143 , ал. 4 АПК на заинтересованата страна следва да бъдат присъдени разноски в размер на 2890, 00 лева, от които 2640 лева за адвокатско възнаграждение и 250 лева депозити за СТЕ.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 АПК Административен съд София град, 24-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба от Етажна собственост на жилищна сграда, находяща се в [населено място], [улица], представлявана от председателя на Управителния съвет

М. В. Р., срещу Писмо изх. № към РОБ20-АП00-76- 20/30.12.2022 г. на гл. архитект на район „О.“, Столична община.

ОСЪЖДА Етажна собственост на жилищна сграда, находяща се в [населено място], [улица], представлявана от председателя на Управителния съвет М. В. Р., да заплати на „Чар“ ЕООД сумата от 2890 (две хиляди осемстотин и деветдесет) лева разноси по делото.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14- дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: