

РЕШЕНИЕ

№ 5858

гр. София, 09.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 21.09.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **6882** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на Е. С. Ч. от [населено място], чрез адв. Я., срещу заповед № САГ23-РА30-333 от 31.05.2023г. на главния архитект на СО, с която е наредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж „Тераса с отворена към нея врата във фасадата“ на жилищната сграда в ПИ с идентификатор 68134.703.421, УПИ XVI-421, кв. 70а, м. „Г. М.“ по плана на [населено място].

Жалбоподателят оспорва качеството на възложител на строежа, защото терасата към първия етаж е съсобствена с В. П. и не е ясно кой е възложител на строежа и собственик на частта от първия етаж, към която е пристроена терасата. Освен това същата не е построена през 2021г. като данните от G. earth не са достоверни. Не следва да се кредитират и изявленията на другия съсобственик, с който жалбоподателката е в лоши отношения. На следващо място процесният обект не е сграда, терасата не е трайно прикрепена към земята, не е самостоятелен обект на кадастъра, поради което не е налице пристройка, която да представлява строеж, респ. да е необходимо разрешение за строеж за изграждането ѝ. Дори да се приеме за строеж, същата не представлява тераса по смисъла на ЗУТ, като ответникът не е изложил мотиви защо я е възприел като такава, а не като балкон или преместваем обект. Ако се приеме за тераса, за нея има издадено разрешение за строеж от 2017г., когато е била изградена. Предвид изложеното жалбоподателят моли съда да отмени процесната заповед. Претендира разноски. Подробни съображения излага в писмена защита по съществото на спора.

Ответникът - главния архитект на СО, редовно уведомен, в становище от 19.07.2023г., с което е изпратена административната преписка, оспорва жалбата. Твърди, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган в изискуемата от закона форма, при спазване на материалния и процесуалния закон. Поради това моли съдът да отхвърли жалбата и да му присъди юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

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:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на втори етаж от 3ет.жилищна сграда със ЗП от 119,29 кв.м., ½ ид.част от първи етаж на сградата със ЗП от 77,76 кв.м., ½ ид.част от избеното помещение на сградата със ЗП от 68,57 кв.м., ½ и. част от таванското помещение на сградата със ЗП от 107,66 кв.м. и ½ ид.част от дворното място, цялото с площ от 425 кв.м., представляващо УПИ XVI-421 от кв.70а по плана на [населено място], ж.к. Г. М. съгласно нотариален акт № 87, том LXXV, дело № 12960 от 21.06.1996г. Жалбоподателката е придобила имота чрез дарение от родителите си. Видно от заснемане за узаконяване към Акт за узаконяване №8 от 25.04.1996г., на първи етаж на сградата няма тераса на северната фасада. Трети етаж от сградата, заедно с две мазета, таванско помещение, три сушилни, гараж и другата ½ ид. част от дворното място са собственост на В. и С. Попови съгласно нотариален акт № 41, том V, рег. № 14767, дело № 0761/12.07.2019г. Видно от справка от НБД „Население“ същите са починали, поради което останалата ½ ид.част от първия етаж на сградата съдът приема за съсобствени между жалбоподателката и брат й. По делото е приложено разрешение за строеж №10 от 27.03.2017г., издадено на тяхно име за строеж „Разделяне на първи етаж в жилищна сграда на два апартамента“, като се предвиждат две тераси на всеки от двата апартамента – на северната и южната фасада. Видно от скица на л. 33, предвидената в първоначалния проект северна тераса на ап.1 се премахва, а остава южната тераса на ап.2. Премахването на северната тераса е съгласувано от жалбоподателката като възложител, за което е положила подпис. След издаване на разрешението за строеж е направено допълнение за промяна на инвестиционното намерение по чл. 152, ал.2 от ЗУТ за етапност на строежа.

Административното производство е образувано по жалба на С. П., в която се посочва, че от август 2021г. Е. Ч. строи външна тераса към първия етаж, която е над прозореца на избеното помещение на П. и го затъмнява. За врата към терасата е избит отвор под съществуващ прозорец, с което е нарушена фасадата, като това е станало без съгласие на останалите съсобственици. Терасата заема и площ от двора, тъй като е подпряна с две колони.

В тази връзка на 22.11.2022г. служители на общинската администрация са извършили проверка на обекта, за което са съставили констативен акт № 2-РСЛ22-ГР94-2878. Установена е, че жалбоподателката е собственик на жилището в северната част с идентификатор 68134.703.421.1.1, към което се пристроява терасата – обект на сигнала. За нея не са представени разрешение за строеж, конструктивно становище и съгласие на съсобствениците на сградата и поземления имот. Терасата е долепена до северната фасада с размери 2,40м/1,40м, дебелина 0,30м и височина над нивото на терена 1,35м. Към фасадата е премахнат част от подпрозоречния зид и е отворена врата с размери 2,00/0,90м. Терасата е стоманобетонна, стъпила на два бр.

стоманобетонни колони с размери 0,20/0,20м. и височина 1м. Терасата и колоните са облицовани с гранитогрес. Приложен е снимков материал и декларация от В. П., че терасата е изградена през 2021г. Прието е, че СМР са извършени в нарушение на чл. 148, ал.1 от ЗУТ.

Екземпляр от констативния акт е получен от жалбоподателката на 12.01.2023г., която е подала възражение срещу него на 18.01.2023г. В него е посочила, че терасата е била предвидена в първоначалния проект за делба на първия етаж и впоследствие е задраскана от архитекта, за което жалбоподателката не е уведомена. Освен това корекцията не е направена по надлежния ред. Възражението е прието за неоснователно, тъй като корекцията е направена преди одобряване на разрешението за строеж и е съгласувана от жалбоподателката.

На 31.05.2023г. е издадена оспорената заповед, в която е прието, че строежът е V-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 строежа – 2021г., са неприложими разпоредбите на §16 от ПЗР на ЗУТ и §127 от ПЗР на ЗИДЗУТ. Препис от заповедта е получен от жалбоподателя на 28.06.2023г. Жалбата е подадена на 11.07.2023г.

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 тераса към жилището на първия етаж в посока север с размери 1,40/2,39м. Терасата е подпряна на две колони в предната част с размери 0,20/0,20м и височина около 1,05м с плоча с дебелина заедно с настилката около 0,25м. Горният ръб на терасата е на около 1,30м над нивото на прилежащия терен. Под терасата има прозорец на зимнично помещение. Част от терасата – около 0,35м попада в ниша, образувана от конструктивните елементи на сградата. Терасата е изпълнена от стоманобетонна конструкция. Подът на терасата е облицован с гранитогрес, а колоните са измазани без облицовка. Строежът е 5-та категория съгласно чл. 137, ал.1, т.5, б. „г“ от ЗУТ. Според вещото лице процесната тераса не е описана в нотариалния акт от 1996г. и не е съществувала нито към този момент, нито към момента на одобряване на проекта за разделяне на жилището на първи етаж през 2017г. Тя не е в обхвата на разрешението за строеж, с което този проект е одобрен. Извършеното представлява строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на 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.

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

Жалбата е допустима, като подадена в срок и от лице 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. Съгласно § 3, ал. 1 от Наредба № 13 от 23.07.2001 г. за принудителното изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на Дирекцията за национален строителен контрол "Адресат/адресати на заповедта" са физически или юридически лица, които могат да бъдат собственикът на терена, лице с ограничено вещно право или извършителят на незаконния строеж, спрямо които се създава задължение за премахване на незаконния строеж. Безспорно жалбоподателят е съсобственик на процесния строеж, доколкото няма данни съсобствеността с брат й да е ликвидирана. Поради това правилно е определен като адресат на акта като възражението, че строежът може да е изграден от другия съсобственик е неоснователно.

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 „С.“. Констативният акт е надлежно съобщен на жалбоподателя. 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 пристрояване към самостоятелен обект в съществуващата жилищна сграда. 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 жалбоподателя, че строежът е законен, тъй като е изграден в съответствие с разрешение за строеж от 2017г. Проектът, одобрен с това разрешение, не предвижда тераса откъм северната фасада, защото същата е премахната от първоначалния проект и промяната е съгласувана от жалбоподателката и брат й.

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. Обектът не е търпим строеж по смисъла на §16 от ДР на ЗУТ и § 127 ПЗР ЗИДЗУТ, тъй като е изграден след 2017г. Този факт се установява от акта за узаконяване на втори и трети етаж от сградата от 1996г., в която няма тераса на първия етаж от северната фасада. За първи път такава тераса е предвидена в проект за разделяне на първия етаж на два апартамента от 2017г., но впоследствие е отпаднала и издаденото разрешение за строеж от 2017г. не я предвижда. Следователно преди това същата не е могла да съществува, дори незаконно изградена, защото това би довело до невъзможност да се издаде разрешение за строеж (по арг. от чл. 148, ал.7 от ЗУТ). 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 2017г., не е от тях. Същото се отнася и до §127, ал.1 от ПЗР към ЗИДЗУТ, който касае строежи, изградени до 31 март 2001 г.

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 Е. С. Ч. от [населено място], чрез адв. Я., срещу заповед № САГ23-РА30-333 от 31.05.2023г. на главния архитект на СО.

ОСЪЖДА Е. С. Ч. от [населено място] с ЕГН [ЕГН] да заплати 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: