

РЕШЕНИЕ

№ 258

гр. София, 16.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 21.09.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **1393** по описа за **2022** 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 вх.№ САГ21-ТК00-1331-/3/10.02.22г на В. Ц. Ф. от [населено място] и с проц.представител адв. Л.С. против Заповед № РА-30-936/30.11.21г на Гл.Архитект на СО.

В жалбата се сочи, че Заповедта е проц.незаконосъобразна, невъзможна за изпълнение, няма да доведе до целените от ответника правни последици, при вътрешно противоречие между мотиви и правни основания, постановена при неизяснена факт.обстановка.Разпоредено е привеждане на строежа в съответствие с ПБ № 587/73г и одобрените проекти към него, но по тези строителни книжа този етаж изобщо не е съществувал и не е бил предвиден/той е изграден впоследствие-по екзекутиви за нови 4 етажа/. Строежът не е от четвърта категория, респ. компетентният орган е друг, а не ответника/тъй като всъщност е налице неотложен ремонт на собствена тераса, представляваща покрив за долното ниво/.Терасата все още съществува, не е приобщена към апартамента, изграден е просто дървен покрив над нея, с частичен надзид и частично остъкляване.Неточно е установена и площта на строежа.В съд.заседание жалбоподателят се явява лично и с адв. С., като поддържат жалбата и сочат, че СТЕ установява трета категория на строежа- това обосновава нищожност на заповедта, като е невъзможно изпълнение на диспозитива на заповедта/препращащ към ПБ от 1973г/. Жалбоподателят е в процедура на узаконяване на строежа.Моли се за присъждане на разноски.

Ответникът Гл.Архитект на СО се представлява в съд.заседание от юрк.павлов, който

оспорва жалбата като неоснователна, моли за отхвърлянето ѝ и присъждане на юрк.възнаграждение. Сочи, че е налице незаконен строеж-извършен без строителни книжа, поради което същият следва да бъде премахнат. В писменото становище по жалбата се оспорва като прекомерен адв.хonorар на жалбоподателя като прекомерен.В писмените бележки по същество се добавя, че СТЕ установява наличието на осъществен строеж без строителни книжа и в разрез с ПБ № 587/73г, който не е търпим. Няма допуснати съществени проц.нарушения, Заповедта е издадена от компетентен орган.

Заинтересованата страна Т. А. П.-Ф. не се явява или представлява и не изразява становище по жалбата.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съобразно изискванията на АПК, пред надлежния съд, от лице с активна проц.легитимация, срещу инд.адм.акт по см. на чл. 214 от ЗУТ и чл.21 от АПК, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

С ПБ № 587/73г се разрешава изграждането на строеж-жилищна сграда на [улица], район „С.“, кв.П.-Редута, [населено място], кв.214 парцел Х. Видно от проектите-сградата има 5 етаж/магазини на партера, 4 жилищни етажа/, мази в сутерен и подземни гаражи извън контура на сградата.

Видно от нот.акт № 153/28.04.17г- Ф. са придобили ап.49 на ет.8 във вх.Б с площ 77.12кв.м., към който има открита тераса с площ 35.70кв.м.

Начало на адм.производство е сложено по жалба от 18.05.21г от ЕС на сградата на [улица], вх.А - за извършено преустройство в ап.49 на ет.8 във вх.Б/след ремонт преди няколко години-терасата е достроена,без съгласието на ЕС/.Аналогична жалба е депозирана и до РДНСК-С. на 21.05.21г.

Извършена е на 31.05.21г проверка на място от служители по контрол на строителството в район „С.“-СО. Достъп до ап.49 не е осигурен, като на вратата на входа е залепено разпореждане до собственика-да осигури достъп на 07.06.21г. Видно от съставения КП №1/31.05.21г- в района проектната документация на сградата не се съхранява, като е изискана от Н.На 02.06.21г Н. предоставя на района проектите на последния етаж от сградата. На 07.06.21г е извършена нова проверка на място, предоставен е достъп до ап.49, съставен е КП № 2/07.06.21г.Установено е от проверяващите, че около 10кв.м. от откритата тераса на апартамента са приобщени към стаята/изградена нова покривна дървена конструкция, нови стени и нови дограми/, като се представя неодобрен инв.проект/по него няма издадено РС/.По данни на собствениците- преустройството е извършено през 2017г/когато са закупили апартамента/.Налице е незаконен строеж-преустройство/напълно завършен/, от четвърта категория, който не е търпим по §16 или §127 от ЗУТ.

Съставен е по реда на чл.225а от ЗУТ- КА № 1/17.06.21г за извършен незаконен строеж. КА е изпратен на 24.06.21г на собствениците/възложителите на строежа/-семейство Ф.. Същите депозират на 12.07.21г Възражение срещу КА, видно от което: при закупуването на ап.49 през 2017г се наложил основен ремонт на целия апартамент, вкл. откритата му тераса/от която имало непрекъснат теч в долните два апартамента/, за което възложили и бил изработен инв.проект от лица с нужната правоспособност; проведено било ОС на ЕС и бил събран необходимия брой гласове

за извършване на ремонта, възложено било на домоуправителя да завери протокола от ОС пред нотариус, но домоуправителят починал, без да направи тази заверка; по неотложност била сменена подовата настилка на откритата тераса/за да спре теча към долните апартаменти/, като малка част от нея била остъклена.

Преписката е изпратена от района- на Н., на 19.07.21г. Издадена е обж. Заповед № РА-30-936/30.11.21г на Гл.Архитект на СО, с която е разпоредено премахване на незаконен строеж-преустройство/като се приведе в съответствие с одобрените проекти към ПБ № 587/73г/, адресати са семейство Ф.. Заповедта е връчена на жалбоподателя Ф. на 26.01.22г /на 31.12.21г е уведомен за наличието на издадена такава, но не му е връчена/, като жалбата /клеймо от 09.02.22г/ е в срок.

По делото е допусната СТЕ, заключението по която Съдът кредитира напълно като логично,последователно и компетентно, неоспорено от страните и кореспондиращо на останалите доказателства. Арх. С. сочи, че: сградата е висока над 15метра, поради което строежът е от трета категория/като сградата/, а не от четвърта категория; строежът представлява „преустройство с промяна на предназначение“; ПБ № 587/73г е за 5-етажна сграда, но с последващи ексекутиви /не се откриват и в Н., там е наличен само одобрения на 15.02.79г чертеж за разпределението на последния терасовиден етаж/процесния/ на кота +24.30м/, е разрешено надстрояване с още 4 жилищни етажа; осмият последен жилищен етаж е всъщност точно терасовидния етаж от запазения чертеж, на него се намира проц.ап.49; положението би могло да се приведе в съответствие с одобрения на 15.02.79г проект за последен терасовиден/осми жилищен/ етаж, но не и с проектите по ПБ № 587/73г/по тях изобщо не съществува този етаж/; за строежа няма одобрени строителни книжа, има неодобрен проект, предвид времето на изграждане/2017г/- хипотезите за търпимост не са приложими, няма издаван акт за узаконяване; констатациите в КА № 1/21г не са точни-приобщената площ е около 15кв.м, като това е собствена площ; към момента на проверката през 2021г- внесеният през 2018г от собствениците за одобряване инв.проект вече е бил изтеглен от тях самите/жалбоподателят твърди обаче пред съда, че проектите все още са внесени и проверяващите и ответникът знаят за тях несъмнено/.

В лични обяснения пред Съда жалбоподателят твърди, че: се е наложило по спешност да ремонтира терасата и да ѝ постави покрив/преди да приобщи част от нея към стаята/, за да спре теча в долния апартамент; показал е на проверяващите аналогично приобщени тераси и от вх.А/откъдето е жалбата/, но проверяващите не са извършили проверка и на тях/той не е пускал жалба срещу тях/.

Съдът разпита водения от жалбоподателя - св.З./собственик на долния апартамент от 1977г, респ. явно към 1977г седмият жилищен етаж вече е бил реализиран-бел. на Съда/, като кредитира показанията му. Той сочи, че: терасата е над една от неговите стаи, като тече от много години, но сам си ремонтирал теча; когато Ф. закупили апартамента през 2017г-ремонтисали терасата и тавана на долния апартамент, като течът спрял; в сградата има и други приобщени тераси.

Съдът намира от правна страна следното:

Заповедта не е издадена от компетентен орган и поради това се явява нищожна-издадена от орган без материална компетентност. До това се е стигнало, тъй като, въпреки че е наличен в Н. и по преписката - одобрения на 15.02.79г ексекутив за последен терасовиден етаж/с видна кота +24.30м/, ответникът издава Заповедта си

само предвид ПБ № 587/73г. По него сградата действително е от четвърта категория и това обосновава мат. му компетентност/предвид и представените по делото заповеди за делегиране на правомощия/. Но още от 15.02.79г е налице ексекутив /а всъщност още от 1977г е наличен изграден и последен етаж/, като сградата вече е с 8 жилищни етажа- трета категория. Строежът е с категорията на сградата, т.е. също е от трета категория/както сочи СТЕ/.Следователно, ако ответникът беше взел предвид ексекутива, от една страна щеше да препрати на РДНСК-С. за произнасяне по компетентност, а от друга страна- нямаше да разпорежи приваждане на терасата в съответствие с ПБ № 587/73г /това е невъзможно след 1977г/1979г/.

При този изход на спора/основателност на твърдението на жалбоподателя за нищожност на заповедта- което обаче се проверява и служебно от Съда/, на жалбоподателя се следват разноски. Те са 10лв дър.такса, 900лв договорен и внесен адв.хonorар и 701.70лв за СТЕ, общо 1611.70лв.

Водим от горното и на осн. чл.172 ал.2 и чл. 173 ал.2 от АПК, Съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА НИЩОЖНА Заповед № РА-30-936/30.11.21г на Гл.Архитект на СО, по жалба вх.№ САГ21-ТК00-1331-/3/10.02.22г на В. Ц. Ф. от [населено място].

ИЗПРАЩА ПРЕПИСКАТА за произнасяне по компетентност на РДНСК-С./предвид нормата на чл.173 ал.2, категорията на строежа и началото на адм.производство по нарочна жалба от ЕС/.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на В. Ц. Ф. от [населено място] сумата от 1611.70лв, представляваща разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВАС в 14-дневен срок от съобщението.

Съдия: