

РЕШЕНИЕ

№ 4126

гр. София, 31.08.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав, в публично заседание на 07.06.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Петя Кръстева, като разгледа дело номер **523** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалби на О. Д. М. и А. И. К. против заповед № ДК-10-116/07.10.2009г. на началника на Столична регионална дирекция за национален строителен контрол (СРДНСК). С молба от 21.06.2011г. втората жалба е оттеглена, предвид което и на основание чл.159, т.8 АПК следва да бъде оставена без разглеждане.

Правоприемник на издателя на оспорения акт понастоящем е началникът на РДНСК Югозападен район, предвид разпоредбите на чл.8, ал.1 от Устройствения правилник на ДНСК (приет с Постановление на Министерския съвет № 5/20.01.2020г.) във вр. с чл.4, ал.3, т.5 от Закона за регионалното развитие. Ответникът и заинтересованата страна (ЗС) главен архитект на район „С.” на Столична община (СО) не изразяват становище относно допустимостта и основателността на жалбата. ЗС А. М. К. П., П. Г. П., Р. И. Ф., И. М. Ф. и А. М. М. чрез процесуалните си представители оспорват жалбата.

Съдът в настоящия си състав, след преценка на доказателствата и доводите на страните намира следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лице, което има правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, тя е неоснователна.

Жалбоподателят О. М. и ЗС А. М. П., П. П., Р. Ф., И. Ф. и А. М. са собственици на отделни обекти в сграда, находяща се в парцел IX от кв. 463 по плана на [населено място], м. «Центъра», с административен адрес: [улица]. Сградата представлява етажна собственост (ЕС) по смисъла на чл.37 от Закона за собствеността. За

построяването ѝ първоначално е бил одобрен проект и издаден разрешителен билет от 27.08.1922г., представени по делото, предвиждащи изграждане на изба, партер и I етаж. По молба на възложителя от 28.12.1922г. е било разрешено изграждане и на II етаж, което е отбелязано върху проекта.

По делото са приети заключения на две съдебно-технически експертизи (с допълнения), първото от които изготвено от архитект, а второто – от строителен инженер – конструктор. Съдът възприема заключенията като обективни, компетентни и съответстващи на останалите обстоятелства по делото. Установява се от първото заключение, че още при изпълнение на първоначалния проект в партера е изграден мецанин, което е видно от височините на помещенията и от обстоятелството, че няма разминаване и несъответствие на стълбището на различните етажи и други дефекти, които са характерни и видими в случаите, когато мецанин се изгражда след завършване на сградата. Не се установява за това изменение да е била съставена документация и то да е било одобрено. Изяснява се при изслушването на вещото лице Г. в открито съдебно заседание на 25.05.2011г., че констатацията му в този смисъл се основава на неправилен прочит на резолюцията върху първоначалния проект – за разрешаване на втори етаж, споменато по-горе. Предвид времето на изпълнение на строежа и § 289, ал.2 от Преходните и заключителни разпоредби на Правилника за приложение на Закона за планово изграждане на населените места (ППЗПИНМ, отм.), мецанинът не подлежи на премахване.

Състоянието на сградата към 27.09.1949г. се установява от акт за завземане на недвижим имот за държавен, съставен на посочената дата, където е описана къща на два етажа, мансарден (съдът приема, че се има предвид мецанина, предвид описанието в предходната графа) и дюкян, втория етаж от 6 стаи, мансардния от три стаи и салон, две стаи в партера и 4 дюкяна. По-подробно описание е дадено в протокол – опис от 30.09.1949г. Кухни са описани на мецанина, на I етаж и зад магазините; клозет е отбелязан на I и на II етаж, както и зад магазините.

През 1957г. е било разрешено изграждане на пристройка за нуждите на съседния ресторант. С разрешение за строеж (разрешителен билет № 2/20.02.1980г.), издадено по заявление от 24.07.1979г., е извършено вътрешно преустройство на апартамент на мецанина в сградата

Със заповед № РД-57-2966/21.10.1993г. на кмета на София, поправена с негова заповед № РД-57-1212/17.10.1994г., е отписана от актовете книги одържавената част от сградата, както следва: партерния етаж, състоящ се от четири магазина и апартамент от две стаи и кухня; мецанин – салон и тоалетна на канторите (без продаденото през 1980г. на трето лице едностайно жилище – стая, кухня и сервизни помещения с площ 47,27 кв. м., заедно с мазе на 12.55 кв. м. и 6,25 % ид. части от общите части а сградата и право на строеж върху мястото; първия етаж, състоящ се от шест стаи, кухня и сервизи; две стаи лекарски кабинети от етаж, заедно с принадлежащите тавански и зимнични помещения и съотв. ид. ч. от общите части на сградата и мястото.

На 12.03.1996г. е била извършена проверка от длъжностни лица при район «С.», които са съставили протокол. В последния е констатирано незаконно строителство – извършено преустройство на партерния и мецанин етажи без одобрени проекти и разрешение за строеж (РС). Преустройството е описано, както следва: подменена е дограмата, сменена е функцията, обособени са два магазина (за облекло и за обмен на валута); обединени са двете нива – магазинно и мецанин, чрез изрязване на отвори в плочата и направата на метални стълби. В обменното бюро е изграден санитарен възел.

За описаното няма одобрени проекти и издадено РС. Дадено е предписание да се внесат проекти за узаконяване, с конкретно описани изисквания към тях. Предписанието няма данни да е изпълнено, било по реда на чл.312 от тогава действалия Правилник за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство (ППЗТСУ, отм.), било чрез някоя от процедурите за узаконяване, предвидени в последващите изменения на нормативната уредба. Представени са само чертежи – архитектурно заснемане, от септември 1997г. Представено е РС № 133/25.06.1999г. и проекти за обект, за който е било издадено и удостоверение № 145/21.07.2005г., които документи обаче не доказват узаконяването на описаното преустройство на партер и мецанин. На първо място, те са издадени за част от обема на констатирания незаконен строеж; на второ място, съгласно чл.150а, ал.4 ППЗТСУ (отм.), в сила при издаване на РС от 25.06.1999г., разрешеното преустройство не узаконява незаконния строеж, дори когато, в описаните случаи, по изключение, при остра жилищна нужда (за каквато не се касае в случая) същият строеж при изброените в разпоредбата условия е възможно да бъде запазен.

Установява се от писмо № 2793/20.12.2006г. на Националния институт за паметниците на културата (сега – Национален институт за недвижимо културно наследство (НИНКН)), че сградата се намира на територията на групов паметник на културата, подробно описан в писмото и приложен списък на акта за деклариране. Предвид изразеното становище за недопускане на намеси по фасадата без одобрен от института проект, установява се от обяснителна записка към проект за КРР/ СРР и цветово решение на главната фасада на сградата, датирана от м. август 2008г., че към този момент е била извършена такава неразрешена намеса – облицовка от гранитогрес по колоните между витрините с различен цвят. Същият статут на сградата е описан и в удостоверение № 1398/26.05.2011г. на НИНКН.

Процесното РС № 11/11.02.2008г. е издадено на П. Г. П. и А. М. К. П. за „Търговски комплекс А. М. и офиси – преустройство”, на ниво магазини и мецанин. Приложен е комплексен доклад от консултант, лицензиран да оценява съответствието на инвестиционните проекти и/ или упражнява строителен надзор. Това РС е било обжалвано от О. М. и А. К. пред началника на СРДНСК, който с оспорената заповед, издадена на основание чл.216, ал.5 ЗУТ е отхвърлил жалбите им по съображения, че се касае за преустройство по чл.38, ал.5 ЗУТ и съгласие на собствениците в ЕС.

От заключенията на вещите лица наред с посоченото по-горе се установява и, че ексекутивът на сградата след завършването ѝ отразява изместване влизането в партерния апартамент откъм двора; преустройството от 1957г. е в обем, по-малък от положението на място, отразяващо проекта от 2008г.; преустройството от 1980г. се изразява в изключване на коридора и най-западната стая от апартамента на мецанина, преустройването ѝ в санитарен възел и осигуряване достъп до него, който тръгва от стълбището; останалата част от апартамента остава жилище са стая, кухня и сан. възел. По първоначално предназначение помещението под изграждения през 1980г. санитарен възел (с РС) е жилищно. Проектът към процесното РС запазва наличните преустройства – обединяване на магазините два по два, премахнати носещи стени, като предвижда премахване на вътрешна стълба между единия магазин и офиса, изграждане на допълнителен санитарен възел в източния магазин и леки преградни стени в мецанина. Предназначението на обекта не се променя, експлоатацията му след преустройството запазва първоначалния шумов фон. По въпроса за устойчивостта на сградата и необходимостта от укрепването ѝ вещото лице – специалист по конструкции заявява, че не може да даде категоричен отговор с оглед липсата на необходимите за

целта изчисления.

Предвид изложеното и като прецени оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав намира, че процесната заповед е издадена от компетентен орган и в изискуемата от закона форма; при постановяването ѝ обаче са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и тя не е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

Независимо от обстоятелството, дали изменението се извършва при условията на чл.38, ал.5 ЗУТ, или не (тъй като в случая не е несъмнено видно, дали с този проект не се променя и обща част на сградата), при съществуването на незаконно строителство в обекта, не е допустимо издаването на РС за каквито и да било строителни дейности в него, предвид изричната забрана на чл.148, ал.7 ЗУТ. Изрично е било предписано на 12.03.1996г. внасяне на проект за узаконяване, което предписание не е изпълнено. Тъй като незаконното строителство не се санира при прехвърляне на собствеността, забраната се отнася и до правопримниците на извършителя. Като е бил сезиран с допустими жалби, началникът на СРДНСК е имал задължението да провери изцяло законосъобразността на РС и проектите към него. Ето защо, при констатациите за съществуващо в преустройваните магазини и мецанин незаконно строителство административният орган е бил длъжен и служебно да вземе предвид това обстоятелство и да отмени РС, макар да е нямало доводи в тази насока в разглежданите жалби. При установен незаконен строеж, само след неговото премахване или узаконяване може да бъде издадено РС за същия обект. Наред с това, в производството пред началника няма данни да е изследвано обстоятелството, дали на главния архитект на район „С.“ на СО са били надлежно възложени функции да издава РС от вида на процесното, предвид разпоредбата на чл.148, ал.2 ЗУТ; не се установява това обстоятелство и пред съда.

За пълнота на изложението е необходимо да се посочи и следното. Видно от представените преписки по одобряване на различни проекти за различни части от сградата в различна степен на завършеност на производствата, процедирането на такива частични проекти противоречи на целите на закрилата, предоставяна от Закона на културното наследство (ЗКН), които във всички случаи следва да бъдат вземани предвид при разглеждане на проекти за такива обекти и одобряването им. Закрилата е предоставяна както от сега действащия ЗКН, така и от отменения Закон за паметниците на културата и музеите (ЗПКМ, отм.). Целите и средствата за постигането им съобразно настоящата и предходната нормативна уредба са аналогични. Сега действащият ЗКН съдържа по-подробни разпоредби относно устройственото планиране и строителството; съгласно чл.21, ал.1 ЗПКМ (отм.), е предвидено всички работи по недвижими паметници на културата да се извършват под ръководството на Националния институт за паметниците на културата. Следователно, няма основание да се приеме, че която и да било строителна дейност по сградата е могла да бъде разрешена без съгласуване с института.

По-специално относно изследвания санитарен възел на мецанина е необходимо да се отбележи, че след като той е изграден с необходимите строителни книжа, без значение е обстоятелството, къде е разположен и дали разположението му противоречи на настоящата нормативна уредба или предхождащите я – той представлява законен строеж.

С оглед изхода на делото и на основание чл.143, ал.4 АПК следва да бъде уважено своевременно направеното от страна на жалбоподателя О. М., искане за възстановяване

на разноските. Установява се по делото общ размер на последните: 966,80 лв. (деветстотин шестдесет и шест лева и осемдесет стотинки), от които 10 лв. – държавна такса, 300 лв. – хонорар за адвокат, общо 450 лв. депозити за възнаграждение за вещо лице, 200 лв. депозит за хонорар на особените представители, назначени по делото, и общо 6,80 лв. платени такси. Предвид разпоредбата на чл.221, ал.1, изр.1 ЗУТ, възстановяването е дължимо от Дирекцията за национален строителен контрол.

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

Р Е Ш И :

I. ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на А. И. К., с ЕГН [ЕГН], против заповед № ДК-10-116/07.10.2009г. на началника на Столична регионална дирекция за национален строителен контрол.

II. ОТМЕНЯ заповед № ДК-10-116/07.10.2009г. на началника на Столична регионална дирекция за национален строителен контрол И ВМЕСТО НЕЯ ПОСТАНОВЯВА:

ОТМЕНЯ разрешение за строеж № 11/11.02.2008г., издадено от главния архитект на район „С.“ на Столична община на П. Г. П. и А. М. К. П. за „Търговски комплекс А. М. и офиси – преустройство“, заедно с одобрения инвестиционен проект към него.

ОСЪЖДА Дирекцията за национален строителен контрол да заплати на О. И. М., с ЕГН [ЕГН], сумата 966,80 лв. (деветстотин шестдесет и шест лева и осемдесет стотинки) – разноски по делото.

Решението в частта му по т.І има характер на определение и подлежи на обжалване с частна жалба в 7-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд. В частта му по т.ІІ решението е окончателно.

Съдия: