

РЕШЕНИЕ

№ 5291

гр. София, 31.08.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 16.12.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **6128** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на глава 19 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ и чл.145 – чл.178 от Административно – процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба от С. Т. Т. срещу Заповед № РА-19-03 / 23.04.2019 г. на Директора на дирекция „Общински строителен контрол“ – Столична община, с която на основание чл.224а, ал.5 и ал.6, във връзка с чл.225, ал.2, т.2 и чл.223, ал.1, т.1, т.3 и т.10 от ЗУТ, е разпоредено спирането на изпълнението на всички видове строителни и монтажни работи, съответно се забранява достъпа до строеж „Започнало обособяване на остъклени лоджии пред капандури на ателие № 1“, находящ се в подпокривното пространство на жилищна сграда на [улица], в УПИ VI, кв.6, м. „Дървеница“ по плана на [населено място].

Жалбоподателят, чрез адв. П. и адв. И., счита, че заповедта е незаконосъобразна. Твърди, че е налице невярно констатиран факт в констативния акт и заповедта, а именно, че е премахната част от стоманобетонова плоча на покрива, което е довело и до неправилна правна квалификация. Сочи, че за извършеното преустройство не е било необходимо съгласието на всички етажни собственици, съгласно чл.185, ал.1 от ЗУТ, а също – и, че не било необходимо издаването на разрешение за строеж, тъй като става въпрос за „текущ ремонт“ по смисъла на §5, т.43 от ДР на ЗУТ, за който, съгласно чл.151, ал.1, т.1 от ЗУТ, не се изисква разрешение за строеж. Смята, че преди да бъде издадена такава заповед за спиране на строежа, след като е свързано с

незаконно строителство, то тя е трябвало да бъде предхождана от влязла в сила заповед по чл.225, ал.2 или по чл.225а от ЗУТ, с която да се установява наличието на незаконен строеж. Иска заповедта да бъде отменена. Моли и за присъждане на разноски по списък.

Ответникът по делото, Директорът на дирекция „Общински строителен контрол“ – Столична община, чрез юрк. К., изразява становище за неоснователност на жалбата. Сочи, че е налице съществено изменение на общи части на сградата, а именно изгражда се допълнителна покривна конструкция в частта около капандурите, като площта пред прозорците на ателието, която по проекта от 1978 г. е покрива на сградата, съществено се изменя и приобщава, поради което е неприложима разпоредбата на чл.185 от ЗУТ. Моли заповедта да бъде оставена в сила. Моли за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересовани страни М. Т. Д., З. В. К. и Т. В. К., за които се явява М. К. лично и като майка и пълномощник на останалите двама. Изразява становище за неоснователност на жалбата, като се сочи, че преустройството засяга общи части на сградата, а именно неговия покрив, но въпреки това не е взето по установения ред решение от Общото събрание на етажната собственост за това. Обръща внимание, че идея за промяна в покривната конструкция около северната капандура жалбоподателят е имал още по време на извършван на покрива ремонт, но и тогава в протокола от общото събрание от 23.08.20017 г. липсват подписите на около 24% от собствениците, а и в него е записано, че следва да се представи проект, какъвто няма представян. По отношение на източната капандура сочи, че преустройството е извършвано през юли и август на 2018 г., т.е. след реализирания ремонт на покрива от есента на 2017 г. и в нарушение на неговата гаранция, съответно без решение на Общото събрание, тъй като и представения протокол за съгласие на етажни собственици за изнасяне на части от покривната конструкция, който е без дата, с нотариална заверка на копието от 13.09.2018 г., не е подписан от всички собственици. Заинтересовани страни М. Н. М., И. С. М., Г. Л. Д., Н. Р. Д., В. Г. М., Е. И. Ц.-Н., К. Г. М., К. Х. Б., А. Х. Б., Е. Х. Б., Д. В. М., И. Д. Т. и И. И. Ц. – всички редовно уведомени, не се явяват, не изпращат представители и не изразяват становище по жалбата.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител за встъпване в производството.

Жалбите са ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМИ.

Подадена е срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, в рамките на срока по чл.215, ал.4, пр.1 от ЗУТ, от лице с активна процесуална легитимация – собственик и възложител на строежа и като такъв, съответно, и адресат на оспорвания административен акт.

Разгледана по същество – жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като взе предвид доводите на страните и като събра и прецени в тяхната съвкупност всички представени по делото писмени доказателства, както и изслушаните съдебно – технически експертизи, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

Съгласно чл. 223, ал.1, т.1, т.3 и т.10 от ЗУТ „ (1) За строежите от четвърта, пета и шеста категория кметът на общината (района) или упълномощено от него длъжностно лице: 1. спира незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2, части от тях, както и отделни строителни и монтажни работи; 3. забранява достъпа до строежи по т. 1 и 2 и

разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване и недопускане на хора и механизация на строежите; 10. разпорежда освобождаване на строежа и на строителната площадка от хора, механизация, изделия, продукти, материали, общоопасни средства и други“.

Съгласно чл.224а, ал.5 и ал.6 от ЗУТ, при констатиране на строеж от четвърта до шеста категория или на част от него, незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, от служителите по чл. 223, ал. 2 се съставя констативен акт, който се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта за спиране на незаконния строеж се издава от кмета на общината или от упълномощено от него длъжностно лице в тридневен срок от изтичането на срока за възражения. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството. Със заповедта за спиране се забранява достъпът до строежа.

На първо място, процесната заповед е издадена в предвидената от закона форма и съдържание, от компетентен орган, в кръга на неговите правомощия, поради което не са налице основания за отмяна / обявяване на нищожност на акта съгласно чл.146, т.1 и т.2 от АПК.

Става въпрос за строеж в сграда – четвърта категория, съгласно чл.137, ал.1, т.4 от ЗУТ, като заповедта е подписана от Директора на дирекция „Общински строителен контрол“ – Столична община, въз основа на надлежно упълномощаване със Заповед № СОА17-РД09-622 / 19.06.2017 г. на Кмета на Столична община.

Компетентни съгласно горната разпоредба, като служители по чл.223, ал.2 от ЗУТ, са и лицата, издали констативния акт /Констативен акт № РСТ19-КЦ51-52 / 07.03.2019 г./ като органи служители за контрол по строителството в администрацията на съответната община (район).

На второ място, органът е следвал установената в ЗУТ специална административна процедура при издаване на акта.

Издаването на заповедта се предхожда от извършена проверка, за която е съставен Констативен акт № РСТ19-КЦ51-52 / 07.03.2019 г., съобщен на заинтересованото лице, като е указана възможността за възражение.

Такова е подадено от жалбоподателя с вх. № РСТ18-КЦ01-762 / 12.03.2019 г., посочено в заповедта, но оставено без уважение, видно от мотивите ѝ

Заповедта е издадена на основание чл.223, ал.1, т.1, т.3 и т.10 от ЗУТ, съгласно която се спират незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2, части от тях, както и отделни строителни и монтажни работи; забранява се достъпа до такива строежи и се разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване и недопускане на хора и механизация на строежите; като се разпорежда освобождаване на строежа и на строителната площадка от хора, механизация, изделия, продукти, материали, общоопасни средства и други, като е прието, че е налице незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, а именно, който се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж.

По делото не е налице спор относно констатацията на административния орган, че за извършването на строежа не са представени одобрени строителни книжа и не е издавано разрешение за строеж преди започването му.

По делото е приложено заявление за съгласуване и/или одобряване на инвестиционен проект за корекция на капандури на ат.1 в жилищна сграда на [улица] вх. №

РСТ18-ГР94-1388 / 13.09.2018 г., внесено в район „Студентски“, с допълнено представени 3 бр. папки с вх. № РСТ18-ГР94-1388 / 01.03.2019 г.

Констативният акт за установяване на строежа е от 07.03.2019 г., а процесната заповед е издадена на 23.04.2019 г.

Строежът при северната капандура е извършен през септември – октомври 2017 г., а при източната – започнат през август 2018 г., т.е. искането за одобряване на инвестиционен проект и съответно издаване на разрешение за строеж е направено след извършване / започване на строителството, и такова няма издадено към издаването на заповедта.

Спорът по делото е относно това дали одобряването на инвестиционни проекти, съответно издаването на разрешение за строеж е необходимо.

По делото са изслушани и приети на 07.10.2020 г. и на 16.12.2020 г. основно и допълнително заключение по назначената съдебно – техническа експертиза от в.л. арх. Д. Г., като съдът обсъжда заключенията с оглед всички останали събрани по делото доказателства, като го приема по отношение на фактическите и констатации от технически характер, но счита, че правните изводи се извършват единствено от съда, с оглед на което на което дадените от вещото лице констатации с подобен характер по никакъв начин не обвързват съда.

В процесната заповед е описано следното строителство:

Започнато обособяване на остъквени лоджии пред капандури на ателие № 1, находящо се в подпокривното пространство на сградата.

Пред съществуваща капандура от север е премахнат участък с размери около 1,30/3,0 м. от стоманобетонова наклонена покривна плоча. Монтирана е дървена конструкция, остъклена в предната, горната и страничната /западна/ част, с размери в план за обособяване на остъклена лоджия пред съществуваща капандура.

Пред съществуваща капандура от изток е премахнат участък с размери около 1,65/5,70 м. от стоманобетонова наклонена покривна плоча в полетата между носещите греди. Монтирана е дървена конструкция 1,80 / 6,0 м. с покривно покритие от дъски и керемиди, странични стени от OSB плоскости с временно захваната дървена дограма в предната част за обособяване на остъклена лоджия пред съществуваща капандура.

От изслушаната по делото експертиза се потвърждава извършената промяна в покривната конструкция над сградата в частта на северната и източната капандура на ателие № 1, като и вещото лице сочи, че според първоначалния проект площта под наклонената част на покрива, зад прозорците е предназначена за шкафове под прозорците, а с извършения строеж прозорците се изместват навън – от север до външния зид на сградата, а от изток – с 50 см. навън, старата дървена обшивка частично е заменена с нова пред прозорците от изток, и частично е продължена правата част на тавана на помещението на север и на изток.

Вещото лице дава заключение, че сградата е проектирана с дървена покривна конструкция и не е предвидена стоманобетонова покривна плоча. Съдът приема този извод, доколкото обсъждайки запазенния проект при построяване на сградата по част „Архитектурна“ вещото лице сочи, че в чертежа на разреза през ателиетата са показани бетонова таванска плоча над ателиетата и дървена покривна конструкция върху тази плоча.

Буди известно недоумение заключението на вещото лице, в частта, в която сочи, че „в архивната строителна документация по част „Конструктивна“ няма чертеж на стоманобетонова покривна плоча“, при положение, че по делото е безспорно

установено, че част „Конструктивна“ изобщо не е запазена и няма за сградата, което се потвърждава и от писмо изх. № САГ18-ТИ№№-3224 / 07.09.2018 г. на Н., директор на дирекция „Административна“ / лист 32 по делото/.

В същото време, в представения от жалбоподателя за одобрение в общинската администрация архитектурен проект от 2018 г., изготвен от арх. В. с възложител С. Т. в Конструктивното становище изрично е записано, че „проектът предвижда доизграждане с ширина от 1,65 м. на участъка с дължина от 6 м. на съществуващи капандури. За целта се предвижда в участъка да се премахне съществуващата наклонена стоманобетонова покривна плоча. Премахването се осъществява като плочата в полетата между носещите греди се изрязва до гредите. Не се засягат нито гредите, нито останалата част от конструкцията и съответно премахването може да се счита за несъществено“. Т.е. и жалбоподателят е представил проект, който включва премахване на част от „съществуваща наклонена стоманобетонова покривна плоча“, така, както е записано и в констативния акт, и в заповедта, което сега в настоящото съдебно производство счита, че е невярна констатация.

Всъщност, независимо дали в преустройството се включва премахване на част от съществуваща наклонена стоманобетонова покривна плоча или става въпрос не за бетонова покривна плоча, а за бетонова таванска плоча над ателиетата, върху която е поставена дървена покривна конструкция, каквато твърди вещото лице, че е в стария проект по част „Архитектурна“, от значение в случая е, че е налице промяна в покривната конструкция на сградата в частта при процесните капандури, което се потвърждава и от експертизата.

Вещото лице изрично сочи в т.2 от допълнителното си заключение, че покривната конструкция на сградата е променена около капандурите. Налице е задигане, като стрехата е променена, но не се променя конструкцията по отношение на било, май, улами и стрехи над основната част на покрива.

Следователно налице е преустройство на обособен обект в града – собственост на жалбоподателя, представляващ таванско ателие, с което обаче се засяга конструкцията на обща част на сградата, а именно покрива, но само в частта около капандурите, като не се променя конструкцията по отношение на било, май, улами и стрехи над основната част на покрива. В този смисъл, съдът приема изложеното в конструктивното становище на арх. В., че става въпрос за несъществено изменение в конструкцията на покрива.

При горните констатации от фактическа страна, следва да се обсъди и приложението на разпоредбите на чл.185, ал.1 от ЗУТ и чл.151, ал.1, т.1 от ЗУТ.

В случая е налице строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, за извършването на който се изисква издаването на разрешение за строеж, съответно – одобряване на проекти.

Неприложима е разпоредбата на чл.151, ал.1, т.1 от ЗУТ, във връзка с §5, т.43, б. “а“ от ДР на ЗУТ, както твърди жалбоподателят, тъй като не става въпрос за вътрешно преустройство, при което не се засяга конструкцията на сградата. Напротив, преустройството не е само вътрешно, на обособен обект в сградата, собственост само на възложителя, а и външно, тъй като се засяга и покривът на сградата, който е обща част. Освен това, както стана ясно, че се засяга конструкцията на този покрив, макар и само в частта около капандурите, следователно не може да се приеме, че е налице вътрешно преустройство, при което не се засяга конструкцията на сградата.

Следователно, за извършването на това преустройство важат общите правила и преди

започването на строежа се изисква издаването на разрешение за строеж, каквото се установява, че няма.

Въпросът за това дали засягането на конструкцията, в случая на покрива на сградата е съществено или не се отчита само при приложението на разпоредбата на чл.185, ал.1, т.3 от ЗУТ, според която не се иска съгласие на останалите собственици на етажната собственост, когато „не се изменят съществено общите части на сградата“.

Следователно, при издаването на разрешението за строеж следва да се обсъди дали засягането е съществено или не с оглед коректно обсъждане на представения за реализация архитектурен проект, съответно при липсата на съществено засягане на покривната конструкция, каквото следва да е обсъдено и мотивирано, съгласието на етажните собственици не е необходимо.

Доколкото правилно в оспорената заповед е посочено, че е налице извършването на строеж без изискуемото разрешение за строеж, заповедта за спиране на строителството на посочените в нея основания и за забрана на достъпа е правилна и законосъобразна.

Тук следва да се отбележи, че процедурата за спиране на изпълнението на всички видове строителни и монтажни работи по чл.224а, ал.5 и ал.6, във връзка с чл.225, ал.2, т.2 и чл.223, ал.1, т.1, т.3 и т.10 от ЗУТ, при наличието на незаконен строеж е различна и независима от тази по чл.225, ал.2 или по чл.225а от ЗУТ за премахване на незаконен строеж, като приключването на едната от тях не е предпоставка за започване на другата, поради което аргументите на жалбоподателя в този смисъл са неоснователни.

Жалбата следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

При този изход на спора право на присъждане на разноси по делото имат ответника и заинтересованите страни.

Своевременен искане за това под формата на юрисконсулско възнаграждение е направено само от процесуалния представител на ответника, каквото съдът с оглед сложността на спора и осъществената защита счита, че следва да бъде присъдено в размер от 200 лева.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София – град, II а.о., 35 състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на С. Т. Т. срещу Заповед № РА-19-03 / 23.04.2019 г. на Директора на дирекция „Общински строителен контрол“ – Столична община.

ОСЪЖДА С. Т. Т. да заплати на Столична община юрисконсулско възнаграждение в размер на 200 / двеста/ лева.

Решението подлежи на касационно обжалване в 14-дневен срок от деня на съобщаването му чрез настоящия съд пред Върховен административен съд.

Препис от решението, на основание чл. 138 АПК, да се изпрати на страните.

С Ъ Д И Я:

