

РЕШЕНИЕ

№ 3512

гр. София, 02.07.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 09.06.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **11160** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от ЗУТ.

Образувано е по жалба на С. Л. Т., чрез пълномощник адв. Н., против заповед № РА-29-07/28.08.2019г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл. 178, ал. 6 във вр. с чл. 178, ал. 4 във вр. с чл. 223, ал. 1, т. 6 от ЗУТ е забранено ползването и достъпа до строеж: „Промяна предназначението на апартамент № 1 в козметичен салон“, находящ се на втори етаж в жилищна сграда, разположена в УПИ ХІ, кв. 29, местност „ГГЦ-зона Г14“ по плана на [населено място], с административен адрес: [населено място], [улица], ползван в нарушение на чл. 178, ал. 4 от ЗУТ.

В жалбата са наведени доводи за незаконосъобразност на заповедта поради нарушение на процесуалните и материалните разпоредби и категорично противоречие с обективната действителност по случая. По същество се оспорват изводите на административния орган, че е сменено предназначението на процесния апартамент. Иска се отмяна на заповедта.

В съдебно заседание жалбоподателката се представлява от адв. Н., който поддържа жалбата на заявените основания и претендира направените по делото разноси.

Ответникът – главният архитект на Столична община, чрез процесуален представител юрк. С., взема становище за неоснователност на жалбата.

Административен съд София-град, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, приема следното:

Административното производство по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ е образувано по сигнал на етажни собственици, във връзка с който длъжностни лица от районната

администрация са извършили проверка на строеж, именуван: „Промяна предназначението на апартамент № 1 в козметичен салон“. От представените документи е установено, че собственик на апартамент № 1 е С. Л. Т. /нотариален акт за учредяване на вещно право на ползване и за покупко-продажба на недвижим имот № 15, том VII, рег. № 6608, дело № 737/2016г./, като апартаментът е отдаден под наем на А. Р. /договор за наем от 23.02.2018г./.

Строежът представлява извършено след 16.12.2016г. /датата на закупуване на жилището съгласно документа за собственост/ преустройство с промяна на предназначението на жилище – ап. № 1, находящо се на втория етаж в гореописаната сграда, в козметичен салон. Обектът се състои от входно антре, вестибюл, три стаи, черно антре /коридор/, кухня, килер, баня, тоалетна и тераса към двора, с обща площ 115.30 кв.м. Към момента на извършване на проверката строежът се използва като козметичен салон, не по предназначението му и в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация. Констатирано е наличие на масажно легло в една от стаите.

За резултатите от проверката е съставен Констативен акт № РОБ18-ТК00-14/21.01.2019г. по чл. 178, ал. 4 от ЗУТ, по който е постъпило възражение от жалбоподателката, че не е променяно предназначението на апартамент № 1.

С оспорената заповед, при възпроизвеждане на фактическата обстановка, описана в КА № РОБ18-ТК00-14, на основание чл. 178, ал. 6 във вр. с чл. 178, ал. 4 във вр. с чл. 223, ал. 1, т. 6 от ЗУТ е забранено ползването и достъпа до строеж: „Промяна предназначението на апартамент № 1 в козметичен салон“, находящ се на втори етаж в жилищна сграда, разположена в УПИ XI, кв. 29, местност „ГГЦ-зона Г14“ по плана на [населено място], с административен адрес: [населено място], [улица], ползван в нарушение на чл. 178, ал. 4 от ЗУТ.

За изясняване на обстоятелствата по делото е допусната и изслушана съдебно-техническа експертиза, неоспорена от страните и приета от съда като обективно и компетентно изготвена. От заключението се установява следното:

При направената справка в техническия архив на НАГ е установено, че сградата на [улица] [населено място] е построена през 1939г., като за първия етаж на вх. Б (първи над магазините) има одобрен проект от 04.12.1972г. и разрешителен билет № 580/04.12.1972г. за остъкляване на терасата над кухнята (към вътрешния двор) и одобрени строителни книжа за преустройство с удвояване на стени от 07.07.1978г. При огледа на място вещото лице е констатирало, че Апартамент № 1, находящ се на [улица], вх. Б, съответства по разпределение на одобрените строителни книжа от 07.07.1978г., копие от които е приложено към СТЕ. Обектът се ползва за жилище и няма данни за извършено преустройство в козметичен салон. Констативен акт № РОБ18-ТК00-14/21.01.2019г., в част V е констатирано, че в една от стаите има масажно легло. Такова легло не е установено от вещото лице към датата на огледа – 10.03.2020г. в обекта.

Няма данни за извършено преустройство и промяна на предназначението на апартамент № 1, с адрес: [населено място], [улица], поради което обектът няма характеристиките на строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ.

При огледа на място вещото лице е установило, че процесният апартамент № 1 съответства по разпределение на одобрените строителни книжа от 07.07.1978г. и в начина на ползване, което по предназначение е за жилище. Съгласно представените

документи за собственост и наличните одобрени строителни книжа в архива на НАГ процесният обект представлява апартамент. Процесният обект се ползва по предназначение - за жилище. Към СТЕ е приложен снимков материал от извършения оглед.

При така установената фактическа обстановка, съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Разгледана по същество е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган съгласно заповед № СОА19-РД09-934/01.07.2019г. на кмета на Столична община. Актът е в предписаната от закона форма, като съдържа фактически и правни основания и следващ се от тях диспозитив.

Допуснато е обаче съществено нарушение на административнопроизводствените правила, довело до неправилно приложение на материалния закон.

Оспорената заповед е издадена в нарушение на чл. 35 и 36 от АПК, без да са изяснени фактите и обстоятелствата от значение за случая и да са събрани необходимите и относими доказателства.

Заповедта е издадена на основание чл. 178, ал. 6 във вр. с ал. 4 от ЗУТ, а от фактическа страна е мотивирана с констатациите на проверяващите длъжностни лица по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ, отразени в Констативен акт № РОБ18-ТК00-14/21.01.2019г.

Видно от цитирания констативен акт, проверяващите длъжностни лица са установили, че в една от стаите на апартамент № 1 има поставено масажно легло. Въз основа на тази констатация са приели, че е налице промяна на предназначението на апартамент № 1 – от жилище в козметичен салон. Само по себе си обаче наличието на масажно легло в една от стаите на жилище не е достатъчно да обоснове извод, че жилището е с променено предназначение и вече не се използва за живеене/жилищни нужди, а за козметичен салон. Масажното легло може да се използва от собствениците/наемателите на апартамента за лични нужди, а не за предоставяне на козметични услуги на трети лица. В нарушение на чл. 35 и чл. 36 от АПК по преписката не са събрани допълнителни доказателства, от които да се установи по безспорен начин, че е променено фактическото предназначение на обекта, но без изискуемите разрешения по ЗУТ. Такива не са представени и в настоящото производство.

Неизясняването на релевантните за спора обстоятелства е довело и до неправилно приложение на материалния закон.

По делото не е спорно, че процесният обект - апартамент № 1, представлява самостоятелен обект в сграда, находяща се в [населено място], [улица], като е с предназначение жилище, апартамент – код 500, съгласно т. 4 от Приложение № 4 по чл. 16, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Спорният по делото въпрос е дали обектът фактически се ползва по предназначение или е преустроен в козметичен салон.

Съгласно § 1, т. 41 от ДР на ЗУТ "Промяна на предназначението" на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър и нормативните актове за неговото прилагане.

Съгласно чл. 178, ал. 4 от ЗУТ не се разрешава строежи или части от тях да се ползват не по предназначението им или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация.

При нарушения на ал. 1 и 4 на строежи от четвърта и пета категория кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице въз основа на съставен констативен акт забранява с мотивирана заповед ползването на строежите и разпорежда тяхното освобождаване, прекъсване на захранването им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други – чл. 178, ал. 6 от ЗУТ.

От приетата по делото СТЕ се установява, че процесният обект – апартамент № 1 съответства по разпределение на одобрените строителни книжа от 07.07.1978г. При огледа на място е установено, че в обекта няма извършени промени в разпределението спрямо проекта от 07.07.1978г., както и в предназначението – за жилище. Обектът се ползва за жилище и няма данни за извършено преустройство, при което да е променено предназначението на апартамент № 1 в козметичен салон. Обектът се ползва по предназначение – за жилище и не се констатира извършено преустройство, което да има техническите характеристики на „строеж“ по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ.

От приетата по делото и неоспорена от страните СТЕ се установява, че не са налице материалноправните предпоставки за издаване на заповед с правно основание чл. 178, ал. 6, тъй като не е установено нарушение на забраната по чл. 178, ал. 4 от ЗУТ строежите да се ползват не по предназначението им. В случая процесният обект – апартамент № 1, представляващ самостоятелен обект в сграда, се ползва по предназначение – за жилище.

По изложените съображения оспорената заповед е незаконосъобразна, поради което следва да бъде отменена.

При този изход на спора основателна се явява претенцията на жалбоподателя за присъждане на направените по делото разноски съгласно списък, приложен на л. 40 от делото, както следва: 10 лв. държавна такса, 250 лв. депозит за вещо лице и 550 лв. заплатено адвокатско възнаграждение. Разноските са своевременно поискани и надлежно доказани.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № РА-29-07/28.08.2019г. на главния архитект на Столична община. ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. Л. Т., ЕГН [ЕГН] направените по делото разноски в размер на 810 (осемстотин и десет) лева.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: