

РЕШЕНИЕ

№ 3118

гр. София, 11.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 04.04.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **8830** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215 ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на „Владимиров – Гюнелиев архитекти“ ООД, ЕИК[ЕИК] представлявани заедно и поотделно М. В. П. и М. М. Г. - управители срещу Заповед № РА-30-677/19.07.2022 г. на главния архитект на Столична община, с която е наредено да се премахне незаконен строеж „Обособено ново частично етажно ниво чрез изградена метална конструкция и понижаване нивото на подовата настилка“, изпълнени в източната част на самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.404.1, с административен адрес: [населено място], [улица], район „С.“- Столична община, като приведе самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.404.1.10 по КККР, в съответствие с чертеж по част архитектурна за делба на основание чл. 62 от З.(отм.) към разрешителен билет № 168 от 09.12.1994 и чертеж „К. план за I-ва плоча, одобрен през 1936 г.

В жалбата се твърди, че заповедта е издадена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и противоречие с материалния закон. Сочи се, че е налице извършен текущ ремонт, а не строеж по смисъла на § 5, ал. 1, т. 38 от ЗУТ. Твърди, че при извършените ремонтни дейности конструкцията и общите части на жилищната сграда не са засегнати. Посочва, че чертежът от 1994 г. по част архитектурна, одобрен на чл. 62 от З.(отм.) и на който се позовава административният орган, е послужил единствено за доброволната делбата, като в него липсва

информация за конкретното вътрешно разпределение на работилницата след разделянето ѝ. Моли заповедта да бъде отменена. Подробни съображения излага в жалбата и в представено писмени бележки от 18.04.2023 г. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът – главният архитект на „Столична община“ в съдебно заседание се представлява от юрисконсулт Ч., която излага съображения за неоснователност на жалбата. Подробни съображения за това излага в представени писмени бележки от 19.04.2023 г. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение от страна на жалбоподателя. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура – редовно призована, не изпраща представител по делото.

Административен съд – София град, след като се запозна със събраните и приети по делото писмени доказателства и след като изслуша становищата на страните, приема за установено следното от фактическа страна:

Производството по издаване на оспорената заповед е започнало с издаването на констативен акт № 1-РСР21-ВК08-2006/07.02.2022 г., съставен по реда на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, от служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ към район „С.“ – Столична община. При извършената проверка на място в ПИ с идентификатор 68134.512.404.1.10 по КККР на [населено място], длъжностните лица по чл. 223, ал. 2 ЗУТ са констатирани, че в източната част на самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.404.1.10 е обособено ново частично етажно ниво с приблизителни размери в план 4,60 м. x 3,55 м. чрез изградена метална конструкция, върху която е изпълнена нова подова настилка. Проверяващите са констатирани, че достъпът до новото ниво се осъществява чрез еднораменно стълбище, долепено до северния зид на помещението, като подовата настилка в източната част на обекта е с приблизителни размери в план 5,10м x 3,55м (под частичното ново етажно ниво), и с понижено ниво от около 0,60м спрямо кота ±0,00 на помещението. Констатирани са и изпълнени 3 бр. стъпала за преход между нивата, както и че обектът е захранен с ел. енергия и вода. Строежът е определен като 5-та /пета/ категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 от ЗУТ.

Констативният акт е съобщен на жалбоподателя на 16.02.2022 г., видно от приложено разписка за връчване на, като в законоустановения срок е постъпило възражение по него.

Възражението не е уважено от административния орган с мотиви, че липсват доказателства, които да опровергават констатациите по акта.

Въз основа на писмените документи по преписката и извършената на място проверка административният орган е постановил оспорваната заповед, с която е наредил на собственика да премахне незаконния строеж, като извършен без издадено разрешение за строеж и без инвестиционни проверки. Строежът е определен V-та категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 ЗУТ, и е индивидуализиран като обособено ново частично етажно ниво – чрез изградена метална конструкция, върху която е изпълнена нова подова настилка в източната част на обекта, с приблизителни размери в план 5,10м x 3,55м (под частичното ново етажно ниво), с понижено ниво от около 0,60м спрямо кота ±0,00 на помещението, като са изпълнени 3 бр. стъпала за преход между нивата.

От нотариален акт за собственост върху недвижим имот придобит на основание договор за покупко-продажба № 49, том I, рег. № 1741, дело № 36 г. от 2018 г. се установява, че дружеството – жалбоподател „Владимиров – Гюнелиев архитекти“

ООД е собственик на самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.404.1.10 по ККР, който представлява работилница, находяща се в сграда с идентификатор 68134.512.404.1., а адрес : [населено място], [улица], район „С.“ – СО, с предназначение работилница.

Като фактически основания за издаване на заповедта са послужили констатациите от извършената проверка на място от служителите на районната администрация - длъжностните лица по чл. 223, ал. 2 ЗУТ, а като правни разпоредбата на чл. 225, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ.

По делото е изслушано и прието заключение на съдебно – техническа експертиза, както и допълнително такова.

Вещото лице след извършен оглед на място дава допълнително заключение, че в процесния обект са извършени следните ремонтни дейности - в източната част на обекта е обособено ново частично етажно ниво, чрез изградена метална подова конструкция, стъпваща на четири метални колони, която не засяга носещата конструкция на сградата, на ниво + 1.65 е обособено помещение с площ 3 кв.м., което се използва за склад, на ниво – 0.65 е изграден санитарен възел и кухня. Вещото лице посочва, че са извършени и ремонтни дейности като полагане на настилки, циментова замазки на под, шпакловка и латекс по стени и таван, както и че са изградени преградни стени. Експертът дава становище, че с извършените строително монтажни работи не са засегнати носещи конструктивни елементи на сградата. В заключение според вещото лице с извършените строително-монтажни дейности не се променя предназначението на помещението.

В съдебно заседание вещо лице арх. И. С. свидетелства, че при извършване на оглед на място в обекта не е установено наличие на обзавеждане, което да обуславя, че обектът се ползва като жилищно помещение. Потвърждава посоченото в заключението, че извършването на строително-монтажните ремонти на самото помещение не водят до промяна в предназначението му.

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е подадена срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирано лице, адресат на акта и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Съгласно разпоредбата на чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Заповедта е издадена от компетентния административен орган, а именно: главния архитект на Столична община в условията на делегиране на правомощия съгласно параграф 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ, въз основа на нарочна заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г., с която кметът на Столична община предоставя на главния архитект на Столична община правомощия да издава заповеди за премахване на строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ от четвърта до шеста категория или на части от тях на основание чл. 225а, ал. 1 ЗУТ.

Заповедта е надлежно мотивирана от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК.

Заповедта е издадена при спазване на административнопроизводствени правила по

ЗУТ - въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на Столична община и съобщен на жалбоподателя. Препис от констативния акт е връчен на жалбоподателя, който се е възползвал от правото да подаде възражение. Органът е обсъдил възражението формално, но това не ограничава правото на защита на жалбоподателя, тъй като същият може да повдигне същите възражения пред съда.

При издаване на заповедта органът неправилно е възприел относимите за случая факти и обстоятелства, което е довело до неправилно определяне на извършеното строителство като незаконен строеж.

От приетото по делото допълнително заключение на СТЕ, което съдът кредитира като обективно и вярно, се установява, че извършени строително-монтажни работи в помещението не засягат носещи конструктивни елементи на сградата, както и че не променят предназначението на помещението.

Основният спор по делото е свързан с преценката дали извършените от жалбоподателя строително-монтажни дейности представляват текущ ремонт или същите са извършен строеж, за който се изискват строителни книжа и в частност разрешение за строеж и одобрени инвестиционни проекти.

Съгласно § 5, т. 43 от ДР на ЗУТ "текущ ремонт" на строеж е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се: а) засяга конструкцията на сградата; б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата; в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

Разпоредбата предвижда, че текущ ремонт е и вътрешно преустройство, отговарящо на посочените в б. „а“, „б“ и „в“ на цитираната по-горе разпоредба отрицателни условия, които в настоящия случай не са изпълнени. От огледа на място извършен от вещото лице се установява, че извършените ремонтни дейности в източната част на обекта, при които се обособило ново частично етажно ниво, чрез изградена метална подова конструкция, стъпваща на четири метални колони, не се засяга носещата конструкция на сградата. Изграденото на ниво + 1.65 помещение с площ 3 кв.м. за склад, санитарният възел и кухня на ниво – 0.65 също не засягат носещи конструктивни елементи на сградата, според експерта. Това обуславя извод, че с така извършените от жалбоподателя ремонтни дейности не се засяга конструкцията на сградата, в която на партерния етаж се намира процесният обект. Това е така, тъй като обособеното ново частично етажно ниво е изградено чрез изградена метална конструкция, върху която е изпълнена нова подова настилка, без обаче това да засяга самата конструкция на сградата. Няма извършвани други преустройства или разрушаване, както и дейности свързани с конструкцията на сградата, няма премахване на стени, няма изграждане на монолитна конструкция, няма надстройкаване, няма пристрояване, няма въздействие върху конструкцията на сградата. Следователно извършените строителни дейности с оглед техния вид, характер и обем, представляват "текущ ремонт" по см. на § 5, т. 43 от ДР на ЗУТ.

Представените по делото - проект по част „Архитектурна“ за обект „Текущ ремонт и интериорно обновление на работилница в жилищна сграда, конструктивно становище от 2019 г. и контролно архитектурно заснемане на обекта от 2018 г. са доказателство единствено за инвестиционното намерение на жалбоподателя, но не и за извършено такава.

По аргумент от чл. 151, ал. 1, т. 1 ЗУТ, за извършените от жалбоподателя ремонтни

дейности, не е необходимо издаването на разрешение за строеж, поради което изпълнените от него строително-ремонтни дейности, не представляват незаконно строителство по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Следователно посочените в оспорената заповед фактически обстоятелства не могат да бъдат подведени под хипотезата на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ и съответно не е налице възприетата от административния орган материалноправна предпоставка за упражняване на правомощието по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ.

По изложените по-горе съображения обжалваната заповед се явява незаконосъобразна и като такава следва да бъде отменена.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК на жалбоподателя следва да се присъдят разноски в размер общо на 2160 лева (10 лева за ДТ, 600 лева за депозит за вещо лице, 300 лева допълнителен депозит за вещо лице и 1250 лева за адвокатско възнаграждение). Съдът намира за неоснователно възражението за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение предвид разпоредбата на чл. 8 ал. 2 т. 1 от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения, съгласно която за дела по ЗУТ минималния размер на адвокатския хонорар е 1250 лева.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, АПК, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РА-30-677/19.07.2022 г на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Владимиров – Гюнелиев архитекти“ ООД, ЕИК[ЕИК] сумата в размер на 2160 (две хиляди сто и шестдесет) лева, представляваща сторени по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: