

РЕШЕНИЕ

№ 7571

гр. София, 09.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,
в публично заседание на 09.11.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **4089** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 213 и сл. от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, вр. чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Ю. К. Т., подадена от адв. Т. Б., срещу Заповед № РА-30-890/11.11.2021 г. на главния архитект на Столична община /СО/. В жалбата са изложени твърдения за противоречие на акта с материалноправните разпоредби – основание за оспорване по чл. 146, т. 3 АПК. Иска се обжалваната заповед да бъде отменена.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Б., който поддържа жалбата. Претендира разноски.

Ответникът – главния архитект на Столична община, чрез директора на дирекция „ПНО“ - Н. СО юк. Щ., изразява становище за неоснователност на оспорването. Иска от съда да отхвърли жалбата и да присъди разноски за юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

В съдебно заседание ответникът се представлява от юк. Г., която моли жалбата да бъде отхвърлена.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не взема участие в производството по делото и не дава заключение за законосъобразността на оспорения административен акт.

Административен съд - София град, след като обсъди релевираните с жалбата

основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 от ГПК във вр. с чл. 144 АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбоподателят Ю. К. Т. се легитимира като собственик на самостоятелен обект в сграда, с предназначение апартамент, с идентификатор 68134.107.74.1.7, на административен адрес [населено място], район „С.“,[жк], [улица], етаж 4, съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 20, том I, рег. № 880, дело № 21/2013 г. и Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 59, том I, рег. № 1927, дело № 53/2013 г.

Във връзка с подаден сигнал и образувана преписка служители на район „С.“, СО извършват проверка и издават Констативен акт (КА) № 1/22.06.2021 г. за обект: „Преустройство на ап. 7 (с идентификатор 68134.107.74.1.7) на четвърти етаж, с премахване на вътрешен зид и изграждане на камина в ново коминно тяло, чрез приобщаване на таванска плоча, покривни изолационни пластове и преминаване през таванско помещение“, находящ се в четириетажна жилищна сграда, УПИ VIII-16, кв. 11, м. „III-та извънградска част“ по плана на [населено място], с административен адрес: [улица], район „С.“. Служителите констатират, че обектът представлява строеж IV-та категория и е извършен през октомври 2017 г. без строителни книжа. Строежът е собственост на жалбоподателя Ю. К. Т.. Не е искано съгласие на останалите съсобственици в сградата. Преустройството на апартамент № 7 се състои в:

- Уширяване с около 1,20 м на дневната за сметка на спално помещение, като е премахнат тухлен зид с ширина 0,12 м до гредата и е заменен с преградна стена от гипсокартон на метална конструкция. Новата стена не стига до плочата на тавана, а спира на около 50 см от нея. Гредата не е разрушена, а само е облечена в гипсокартон;
- Пробиване на отвор 0,40 м/0,60 м в преградна стена между дневната и кухнята - шубер за директно подаване на храна от кухнята към трапезарията, част от дневната;
- Изграждане на камина в дневната до съществуващ комин, но без камината да е включена в него. Непосредствено до съществуващия комин е изградено ново единично коминно тяло чрез пробиване на таванската плоча и покривните изолационни пластове. Новият комин преминава през таванско помещение, което е чужда собственост.

Направен е извод, че процесният обект представлява незаконен строеж. Актът е връчен на жалбоподателя на 26.07.2021 г.

Срещу констативния акт е подадено възражение от жалбоподателя Ю. К. Т. с вх. № РСЦ17-ГР94-2344-/9/14.09.2022 г. извън указания в него срок.

Констатациите, направени с КА № 1/22.06.2021 г., са преповторени в процесната Заповед № РА-30-890/11.11.2021 г. на главния архитект на Столична община. Въпреки че възражение с вх. № РСЦ17-ГР94-2344-/9/14.09.2022 г. не е подадено в срок, същото е обсъдено и прието за неоснователно. В заповедта са изложени мотиви, че строежът е незаконен и не е търпим. Поради това на основание чл. 225а, ал. 1, вр. ал. 2, т. 2 ЗУТ, вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ е наредено неговото премахване. Определен е 60-дневен срок от влизане в сила на заповедта за доброволното ѝ изпълнение, като собственикът е задължен на основание чл. 156б, ал. 1 ЗУТ да внесе в район „С.“, СО план за управление на строителните отпадъци и

план за безопасност и здраве.

С оглед изясняване на спора от фактическа страна, по делото е допусната и изслушана съдебно-техническа експертиза /СТЕ/, изготвена от вещото лице инж. А. А.. Вещото лице е извършило преглед и анализ на приложената по делото документация, справка в Н. по отношение на действащи подробни устройствени планове, оглед и замерване на място. Заключениеето не е оспорено от страните. Съдът счита, че същото е обективно и компетентно изготвено.

От заключението на СТЕ се установява следното:

Вещото лице след запознаване с одобрения проект по част архитектурна, към разрешителен билет № 198/1956 г. и оглед на място констатира, че сградата, в която се намира разглежданият обект, се състои от сутерен, четири надземни жилищни етажи и един тавански етаж. Сградата е проектирана и построена в средата на миналия век. Конструкцията е масивна, скелетна, съставена от стоманобетонни плочи, греди, пояси и колони. Вертикалното натоварване се предава от плочите и гредите на вертикалните носещи елементи, колони и оброчени вътрешни и външни носещи зидове с дебелина 1 тухла, а от тях към фундаменти и земната основа под тях. За носещите и преградните зидове са използвани единични плътни тухли с размер 12/25 см. Вътрешните преградни зидове с дебелина 1/2 тухла са неносещи, като над тях са оформени стоманобетонни греди с височина в зависимост от подпорното разстояние. Покривът е дървен, стоящ, скатен, съставен от полове, столици и ребра. Покритието е от керамични марсилски керемиди.

Описаното преустройство в КА и оспорената заповед се изразява в премахване на 12 см преграден тухлен зид с размери: дължина 3,56 м и височина 2,17 м (до гредата над зида) между дневната и спалнята. В зида по проект е имало портал. Изпълнен е нов преграден зид от гипсокартон на метална конструкция между дневната и спалнята. Същият е изместен на 1,38 м към спалнята спрямо предходното му местоположение. Тухленият зид между дневната и спалнята е преграден, неносещ и не е част от носещата конструкция на сградата. Носещата проста греда над премахнатия тухлен зид е запазена. Същата е с ширина 12 см и височина под плочата 60 см.

Премахнат е 12 см преграден тухлен зид с размери: дължина 3,56 м и височина 2,17 м (до гредата над зида) между дневната и кухнята. Тухленият зид между дневната и кухнята е преграден, неносещ и не е част от носещата конструкция на сградата.

Направен е отвор с размери: ширина 1,34 м и височина 2,07 м в 12 см преграден тухлен зид между дневната и входното антре на апартамента. Тухленият зид между дневната и входното антре е преграден, неносещ и не е част от носещата конструкция на сградата. Носещата греда над зида не е засегната и същата изпълнява своите конструктивни носещи функции, като елемент от носещата конструкция на сградата.

Изградена е камина в дневната с размери в план 0,60/0,72 м и височина около 1,2 м до съществуващия комин. Според вещото лице камината не е включена в съществуващите коминни отвори поради неизползваемостта им вследствие на запушване. Изграден е нов комин от инков гофриран димоотвод до пода на таванския подпокривен етаж. Направен е отвор ф15 см в стоманобетонната плоча между 4 етаж и таваните в частта над таванската плоча в частно таванско помещение. Там е доизграден коминът от керамични коминни тела с размери 25 см/25 см. Той е долепен до съществуващия стар комин и преминава между съществуващите покривни

греди, като излиза над покривната равнина, където на височина около 30 см над керемидите завършва с тенекиена шапка. Изграденото коминно тяло е изолирано с вата и укрепено. Вещото лице счита, че стоманобетоновата плоча между 4 етаж и таванските помещения е елемент от конструкцията на цялата сграда, но с направата на отвор $\phi 15$ см, който в много от случаите дори е по-малък от инсталационните отвори за ВиК, отоплително-вентилационните и електрическите инсталации и не може да се засегне носимоспособността на конструктивния елемент. Дървената покривната конструкция се засяга частично с направата на отвор 30 см/30 см за преминаването на коминното тяло през нея, но това изменение на покривната конструкция е несъществено, тъй като не са засегнати носещи конструктивни елементи от нея (греди и летви).

При огледа на място вещото лице е констатирало, че покривът е много компрометиран със следи от сериозни течове. Състоянието на стария комин в частта му над покривната равнина е компрометирано. Няма мазилка и има следи от обрушване на плътните тухли от които е изграден. Няма защитна шапка над комина.

Според вещото лице от техническа гледна точка гореописаните строително-ремонтни работи не засягат конструкцията на сградата. Извършените строително-ремонтни работи са изпълнени след 2016 г. и за тях няма одобрени строителни книжа.

Всички помещения в жилището се ползват, без да се променят нормативно експлоатационните натоварвания, съгласно Наредба № 3/21.07.2004 г. за основните положения за проектиране на конструкциите на строежите и за въздействията върху тях - 1, 5 к N / м2.

В съдебно заседание вещото лице потвърждава направените в заключението констатации. Пояснява, че между дневната и кухнята също е премахнат тухленият зид, като по този начин дневната с кухнята са в едно общо помещение. Вещото лице констатира, че премахването на този зид не е описано в констативния акт. Това е преграден зид, неносещ, а над него има носеща греда.

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

Жалбата е допустима като подадена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от заинтересовано лице и в преклузивния срок за оспорване (л. 5 и л. 12).

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал. 1 АПК, съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на събраните доказателства, да провери законосъобразността на обжалвания административен акт на всички основания по чл. 146 АПК.

Оспорената Заповед № РА-30-890/11.11.2021 г. е издадена от компетентен административен орган – главният архитект на Столична община - арг. чл. 223, ал. 1 ЗУТ и Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община (л. 27).

Процесният акт отговаря на изискванията за форма. Заповедта е индивидуален административен акт, съгласно чл. 214, т. 2 ЗУТ. Като такава за нея се прилагат правилата, предвидени в чл. 59, ал. 2 АПК. Заповедта съдържа всички реквизити, които законодателят е посочил като задължителни за спазване при оформянето на административен акт. Изложени са фактически и правни основания за издаването ѝ, обектът е индивидуализиран в достатъчна степен, както по местонахождение, така ѝ по описание. Ясно и конкретно са разпоредени задълженията на жалбоподателя,

налице е съответствие между словесното описание на констатираните при проверката обстоятелства и правната квалификация. При постановяването на заповедта не са допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила, установени в чл. 225а, ал. 2 ЗУТ, които да обуславят неговата отмяна. Видно от приложения по делото Констативен акт № 1/22.06.2021 г. в съответствие с изискването на чл. 225а, ал. 2 ЗУТ е извършена проверка от компетентни длъжностни лица по чл. 223, ал. 2 ЗУТ – служители в администрацията на район „С.“, в резултат на която е издаден актът. Последният е връчен на лице, упълномощено от жалбоподателя Ю. К. Т.. Жалбоподателят е упражнил правото си на възражение извън срок, но въпреки това възражението му е обсъдено в процесната заповед. Констативният акт изрично е посочен в обжалваната заповед, с което констатациите по него са приобщени като фактически мотиви на заповедта. Видно от съдържанието на оспорената заповед, административният орган е установил също така годината на извършване на преустройството строежа – 2017 г., и е направена преценка относно допустимостта на строежа по смисъла на § 16 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ.

Административният акт е постановен в несъответствие с материалноправните разпоредби на закона.

Спорният въпрос по делото е дали описаното в обжалваната заповед преустройство представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 ДР на ЗУТ и по-конкретно дали преустройството се квалифицира като основен или текущ ремонт.

Според § 5, т. 38 ДР на ЗУТ строежи са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението. Съгласно § 5, т. 42 ДР на ЗУТ, основен ремонт на строеж е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация. Легалната дефиниция на текущ ремонт е дадена в § 5, т. 43 ДР на ЗУТ, според който текущ ремонт на строеж е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се засяга конструкцията на сградата, не се извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата и не се променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

От заключението на СТЕ и разясненията на вещото лице в ОСЗ се установи, че изпълненото вътрешно преустройство на процесния апартамент не засяга основната носеща конструкция на сградата, не се премахват носещи зидове и греди, запазват се всички конструктивни елементи, както и не се променят натоварванията в отделните помещения и предназначението на имота.

В заключението и в дадените в ОСЗ разяснения вещото лице посочва, че на

място липсва отвор между дневната и кухнята шубер, така както е описано е КА и в заповедта (условно пункт 2 от последната). На място се констатира премахването на преграден тухлен зид между дневната и кухнята. Същият е преграден, неносещ и не е част от носещата конструкция на сградата. По делото липсва спор между страните, че с уширяването на дневната и констатираното от вещото лице премахване на тухлен зид между дневна и кухня не се засягат преградни зидове или носещата конструкция на сградата.

Противоречието между страните касае изграждането на ново коминно тяло и пробиването на таванската плоча (условно пункт 3 от заповедта). Стоманобетоновата плоча между 4 етаж и таванските помещения е елемент от конструкцията на сграда. Безспорно направата на отвор в плочата представлява засягане, тъй като има нарушаване на физическата ѝ цялост. Съдът счита, че не всяко засягане на конструктивен елемент на сграда представлява отклонение от разрешените параметри на текущия ремонт по § 5, т. 43 ДР на ЗУТ, а следва за всеки отделен случай да се направи преценка доколко това засягане е съществено. Констатира се, че направеният отвор $\phi 15\text{cm}$ не засяга носимоспособността на конструктивния елемент. Отделно вещото лице обръща внимание, че подобен отвор е по-малък от инсталационните отвори за ВиК, отоплително-вентилационните и електрическите инсталации. Поради това съдът приема, че засягането е несъществено. Касае се за осъществен „текущ ремонт“, а не за „основен ремонт“ по дефиницията на § 5, т. 42 ДР на ЗУТ. За извършването на „текущ ремонт“ по см. на § 5 т. 43 ДР на ЗУТ не е необходимо издаването разрешение за строеж от главния архитект на Столична община - чл.151, ал. 1, т. 1 ЗУТ. Ответната страна преди постановяване на акта не е изяснила действително осъществилите се факти и обстоятелства от значение за правилното решаване на спора и по този начин е допуснала нарушение на материалния закон. За пълнота следва да се посочи, че в производство по чл. 225а ЗУТ се изследва единствено дали изграденото представлява строеж, има ли за него издадени строителни книжа, както и търпимост при констатиран незаконен строеж. Ирелевантно е за настоящото производство дали е било необходимо съгласие на останалите етажни собственици за извършеното преустройство. Тяхна евентуална защита, ако е необходима, се осъществява по друг ред.

Издадената заповед не съответства на принципа на съразмерност, регламентиран в чл. 6 АПК. Процесната заповед и нейното изпълнение засягат правата и законните интереси на жалбоподателя, респ. правото на упражняване на собственост, в по-голяма степен от целта - да се премахне незаконен строеж.

При този изход на спора в полза на жалбоподателя следва да се

възстановят направените разноси по делото, които се претендират в размер на сумата от 1260 лева, от които 10 лева държавна такса, 400 лева депозит за вещото лице и 850 лева за адвокатски хонорар. Съдът счита за неоснователно направеното възражение за прекомерност от процесуалния представител на ответника, тъй като размерът на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на жалбоподателя е под предвидения минимум, определен в чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения в относимата редакция.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 АПК Административен съд София град, 24-ти състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № РА-30-890/11.11.2021 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община заплати на Ю. К. Т. сумата от 1260 /хиляда двеста и шестдесет/ лева, представляващи разноси по делото.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14- дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: