

# РЕШЕНИЕ

№ 1068

гр. София, 22.02.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,**  
в публично заседание на 17.02.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вяра Русева**

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **5514** по описа за **2020** 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 и чл. 145 - чл. 178 от Административно процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Д. Б. С. срещу Заповед № ДК 02-С-5 / 21.05.2020г на Началник на РДНСК С., с която на осн. чл.225 ал.1 във връзка с чл.225 ал.2 т.2 от ЗУТ и чл.222, ал.1 т.10 от ЗУТ е наредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж “Преустройство на апартамент № 81 с промяна предназначението на общо помещение и приобщаване на същото към ап. № 81 с конструктивна намеса, с административен адрес [населено място], [жк], [жилищен адрес].

Жалбоподателят развива съображения за незаконосъобразност на обжалваната заповед поради нарушения на материалния закон. Твърди, че преустройството е отговаряло на нормативните изисквания към момента на извършването му и на Конструктивно становище от 01.2020г. Сочи приложимост на § 127 ал.1 от ПЗР ЗИД ЗУТ, поради което строежът бил търпим. Липсата на съгласие от етажните съсобственици по чл.56 ал.3 от ЗТСУ отм, респ. чл.183 ал.1 от ЗУТ не се отразявало на търпимостта, а единствено правело строежа незаконен.. Моли да бъде отменена заповедта и да се дадат указания на ответника да прекрати образуваното административно производство. Претендира разноски.

Ответникът- Началник на РДНСК С. в с.з. чрез процесуалния си представител и в писмено становище оспорва жалбата и моли да се отхвърли.Представя писмени бележки.

СГП редовна призована не изпраща представител и не взема становище. Административен съд София-град, като взе предвид доводите и възраженията на страните и прецени доказателствата по делото, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

При извършена проверка от длъжностни лица при РДНСК С. с констативен акт № С17-3644-4 от 29.01.2020г (л.40 и сл.) съставен по реда на 225, ал.3 ЗУТ е установен незаконен строеж “Преустройство на апартамент № 81 с промяна предназначението на общо помещение и приобщаване на същото към ап. № 81 с конструктивна намеса, с административен адрес [населено място], [жк], [жилищен адрес]. Констатирано е, че строежът е изграден без строителни книжа, в т.ч. без разрешение за строеж, без одобрен инвестиционен проект. Строежът представлявал изпълнен отвор с размер 0,80/ 2,00 м в носещ конструктивен елемент между помещението за сметосъбиране с балкон и ап. № 81. Съществуващата врата от помещението за сметосъбиране към стълбите е зазидана, премахната е стена между помещението за сметосъбиране и прилежащия балкон. На мястото на парапета на балкона е изградена тухлена стена с прозорец. Така оформеното помещение от 12 кв.м. е приобщено към ап. 81 и е променено предназначението му в жилищно. За преустройството на помещението за сметосъбиране което е етажна собственост няма съгласие от етажната собственост. По данни на живущите преустройството било извършено преди 2001г.

Срещу констативния акт е депозирано възражение от 10.02.2020г с твърдение, че преустройството е отговаряло на нормативните изисквания към момента на извършването му.

Въз основа на съставения констативен акт е издадена оспорената в настоящото производство Заповед № ДК 02-С-5 / 21.05.2020г на Началник на РДНСК С., с която на осн. чл.225 ал.1 във връзка с чл.225 ал.2 т.2 от ЗУТ и чл.222, ал.1 т.10 от ЗУТ е наредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж “Преустройство на апартамент № 81 с промяна предназначението на общо помещение и приобщаване на същото към ап. № 81 с конструктивна намеса, с административен адрес [населено място], [жк], [жилищен адрес].

По делото е представено конструктивно становище от м.01.2020г /л.23/ с възложител –жалбоподателят Д. С., като в заключението от обяснителната записка към него е посочено, че не са извършени конструктивни намеси, които да компрометират носещата СБ конструкция на сградата.Спазени били изискванията на Наредба РД 02-20-2 / 2012г за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони. Преустройството не се отразява на експлоатационната годност на сградата.

От приетата по делото СТЕ и заявеното от вещото лице в с.з., се установява, че извършеното преустройство не променя ПУП, по който е изграден [жк], същото е било допустимо по действащите устройствени планове към момента на извършването му. Приобщаването на шахтата за смет с балкона към стълбището е извършено поради наличие на строително-конструктивни и архитектурно-пространствени възможности. За процесното преустройство на апартамента на жалбоподателя не са налични строителни книжа. Вещото лице не е открило деформации в сградата като цяло и по вертикала на извършеното преустройство.

От разпитания пред настоящата съдебна инстанция свидетел Д. Р. чиито показания съдът цени, тъй като се основават на преки и непосредствени впечатления

за осъществени в правната действителност факти, като на възможната му заинтересованост се противопоставя наказателната отговорност за лъжесвидетелстване с която е запознат се установява, че процесният строеж е извършен от жалбоподателя през 2000г. Този факт не се оспорва от административния орган.

При горната фактическа обстановка, установена въз основа на всички събрани по делото доказателства, съдът прави следните правни изводи:

Съдът, в резултат на извършената служебна проверка в изпълнение чл.168 АПК относно законосъобразността на оспорения административен акт, по отношение на всички основания, посочени в чл. 146 от АПК, установи следното:

По силата на чл. 225, ал. 1 от ЗУТ Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на незаконни строежи от първа, втора и трета категория или на части от тях. Кои строежи са незаконни е определено в ал. 2 на чл.225 от ЗУТ. Съгласно т. 2, послужила като правно основание за издаване на оспорената заповед, незаконни са строежите, които са извършени без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Заповедта се издава въз основа на констативен акт, съставен от служителите по чл.225 ал.3 от ЗУТ .

Относно компетентността на органа: Не се спори, а и видно от административната преписка сградата на бл.502 в която е изграден процесният строеж е трета категория по см. на чл. 137 ал.1 т.3 б. „в“ ЗУТ - жилищни и смесени сгради с високо застрояване. По арг. от чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „д“ от ЗУТ, съгласно който четвърта категория са строежите - реконструкция и основен ремонт на строежите от тази категория и вътрешни преустройства на сградите от първа до четвърта категория, с които не се засяга конструкцията им и при направената констатация по делото за конструктивна намеса на сградата /отвор в носещ конструктивен елемент който въпреки, че не компрометира носещата СБ конструкция на сградата, не я засяга съществено и не се отразява на сеизмичната ѝ осигуреност/ се налага извод, че процесният строеж „Преустройство на апартамент № 81 с промяна предназначението на общо помещение и приобщаване на същото към ап. № 81 с конструктивна намеса“ е трета категория - чл. 137, ал. 1, т. 3, б.ж от ЗУТ и компетентен да издаде по заповед за премахване на незаконния строеж арг.от чл. 225 от ЗУТ е Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице. Заповедта е издадена от Началник РДНСК С.. Компетентността на органа произтича от разпоредбата на чл.225, ал.1 от ЗУТ и Заповед № РД 13-171 от 13.06.2019г, с която Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол е делегирал (т.9) правомощието си за издаване на заповеди за премахване незаконни строежи по чл.225, ал.2 вр. с ал.1 от ЗУТ на Началника на РДНСК. Тоест, оспорената заповед е издадена при наличието на надлежно предоставяне на функции по ЗУТ.

Оспорената заповед е издадена в законоустановена писмена форма, посочен е издателят на заповедта, адресат, строежа по отношение на който е наредено премахване, индивидуализиран е имота, в който е извършено строителството, мотивирана е, съдържа фактически и правни основания за издаването ѝ между които е налице тъждественост. При издаването ѝ са спазени специалните административно-производствени правила по ЗУТ. Заповедта е издадена съобразно разпоредбата на чл. 225, ал. 3 от ЗУТ въз основа на констативен акт. Компетентни съгласно чл. 225, ал. 3 от ЗУТ са и лицата, издали констативния акт. Жалбоподателят

се е възползвал от възможността да подаде възражение съгласно чл.225 ал.3 от ЗУТ.

От описаната по-горе подробно фактическа обстановка, свързана с издаването на заповедта е видно, че административният орган е спазил специфичната, предвидена в чл. 225, ал. 3 от ЗУТ процедурата по констатиране на незаконно строителство.

По делото е безспорно установено наличието на "строеж" по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, доколкото преустройството на процесния апартамент № 81 с промяна предназначението на общо помещение и приобщаване на същото към апартамента с конструктивна намеса се включва в обхвата на тази разпоредба.

С оглед изложените подробно по –горе съображения и отразените характеристики на строежа и описанието му в констативния акт представляващ официален писмен документ, съставен в изискуемата от закона форма от длъжностни лица в рамките на тяхната компетентност, ползващ се с обвързваща доказателствена сила съдът прави извод, че се касае за строеж от 3-та категория, по чл. 137, ал. 1, т. 3, б.ж от ЗУТ.

Предвид факта, че строежът /процесното преустройство/ е изграден през 2000г., то за него важи разрешителния режим по ЗУТ, респ. ЗТСУ отм., а премахването е по реда на чл. 225 от ЗУТ, когато е незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ. По арг. от чл.56 ал.1 от ЗТСУ отм. и чл. 148 от ЗУТ строежи, могат да се извършват само ако са разрешени съгласно закона, като е необходимо за целта преди започването на строежа издаването на разрешение за строеж.

Строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон /чл. 137, ал. 3 от ЗУТ/. С оглед разпоредбата на чл.56 ал.3 ЗТСУ отм. е било необходимо и съгласието на останалите етажни съсобственици, изразено в заявление до общината с нотариална заверка на подписите и на лицето, на което се разрешава извършването на строежа.

Между страните не се спори по фактите, а и от доказателствата безспорно се установява, вкл. и от заключението на вещото лице, че няма одобрени строителни книжа и издадено разрешение за строеж за процесното преустройство,. Представеното конструктивно становище, неодобрено по надлежния ред е от м. 01.2020г, тоест близо 20 години след изграждане на строежа. Фактът, че за процесното приобщено помещение е заплащано към ЕС наем от жалбоподателя, което се установява от приложените копия от квитанции е ирелевантно в настоящия казус.

Разпоредбата на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ предвижда, че строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Липсата на разрешение за строеж и одобрен инвестиционен проект, е достатъчен факт за квалифициране на строежа като незаконен.

Жалбоподателят не оспорва, че строежът е извършен без разрешение за строеж и без одобрен инвестиционен проект, като основните му възражения са свеждат до това, че е търпим съгласно § 127 от ПЗР на ЗУТ. Обективния факт на липса на изискуемите строителни книжа/ инвестиционен проект-заверен и разрешение за строеж/ е достатъчно основание да се приеме, че е налице незаконен строеж по см. на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ. Спорния въпрос е налице ли са условията за запазване на строежа като търпим и приложима ли е разпоредбата на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ за премахването му, тоест спорът касае приложението на § 127 и § 16 от ПР на ЗУТ.

Времето на извършване на строителството е едно от относимите в това

производство обстоятелства, предвид наведеното с жалбата твърдение, че строежът търпим. С оглед ангажираните по делото доказателства, съдът приема за време на извършване на строежа 2000г. Относно времето на извършване на строежа между страните няма спор. При това установяване, приложимата правна норма за търпимост на строежа е § 16, ал.3 от ПР на ЗУТ, а не разпоредбата на § 127 ал.1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, която също касае търпими строежи, но извършени в периода 2.01.2001г до 31.03.2001г, който в случая е неотносим. /В този смисъл Р № 9384 от 19.06.2019г по адм.д. 12296/ 2018г на ВАС, Р 6832 от 31.05.2017г по адм.д. № 13408/2016г на ВАС, Р № 14640 от 30.11.2017г по адм.д. № 4257/ 2017г на ВАС, Р № 9755 ОТ 20.07.2017 Г. ПО АДМ. Д. № 640/2017 Г., II ОТД. НА ВАС и др./ При тези установявания относно времеви обхват на изграждане на строежа следва да се прецени дали са другите, освен изграждането му през 2000г, предпоставки уредени в разпоредбата на § 16, ал. 3 от ПР на ЗУТ, а именно - да е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали за посочения период или съгласно този закон и ако е бил деклариран пред одобряващите органи в 6 месечен срок от обнародването на ЗУТ, тоест до 02.07.2001г. Посочените условия следва да са налице кумулативно. От заключението на вещото лице се установява, че извършеното преустройство не променя ПУП, по който е изграден [жк], тоест строежът, предмет на оспорената заповед е бил допустим по действащите към момента на извършването му разпоредби на ЗТСУ и ППЗТСУ, като обаче, не се установи условието - строежът да е деклариран за узаконяване до 02.07.2001 г. Данни за деклариране на процесния незаконен строеж няма по делото и в административната преписка, не са наведени доводи и доказателства в тази насока от оспорващата страна. Ето защо, строежът, предмет на оспорената заповед не отговаря на предпоставките за приложение на § 16, ал.3 от ПР на ЗУТ. Неоснователно е позоваването на изискванията по § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗУТ /ДВ, бр. 82/2012 г./, тъй като тази норма не игнорира изискванията на § 16 от ПР на ЗУТ, а обхваща само тези незаконни строежи, които не се обхващат от ал. 1, 2 и 3 на § 16 от ПР на ЗУТ. /Виж Р № 9384 от 19.06.2019г по адм.д. 12296/ 2018г на ВАС /Това е така, тъй като нормата на § 16 от ПР на ЗУТ не е отменена със ЗИД на ЗУТ /ДВ, бр. 82/2012 г./, т.е. тя е действаща, с визираните в нея три времеви периода - по ал. 1, ал. 2 и ал. 3 на § 16 от ПР на ЗУТ. /Виж Р № 14640 ОТ 30.11.2017 Г. ПО АДМ. Д. № 4257/2017 Г., II ОТД. НА ВАС, Р № 6003 ОТ 09.05.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 13627/2017 Г., II ОТД. НА ВАС, Р № 6716 ОТ 22.05.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 13991/2017 Г., II ОТД. НА ВАС и др. / В конкретният случай, с оглед периода на изграждане през 2000г. безспорно е, че строежът е изграден в период извън приложното поле на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗУТ, и също така не е деклариран пред одобряващите органи в 6-месечния срок от влизането в сила на закона /02.01.2001 г./, поради което не е приложима и хипотезата на § 16, ал. 3 от ПР на ЗУТ. Следователно процесният незаконен строеж не може да се ползва от режима на търпимост по ЗУТ.

Предмета на обжалваната заповед, безспорно е незаконен строеж и като не е търпим по смисъла на закона, подлежи на премахване.

При извършената в изпълнение на чл. 168 във връзка с чл. 146 от АПК служебна проверка за законосъобразност, съдът не констатира основания за отмяна или обявяване на нищожност на атакувания акт. От всичко изложено до тук, съдът обосновава правния си извод за законосъобразност на процесната заповед, като постановена в предвидената от закона форма и съдържание, от компетентен орган, в

кръга на неговите правомощия, при спазване на установената административна процедура, правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта на закона. Правилно строежът е преценен от административния орган като незаконен по см. на чл.225 ал.2 т.2 от ЗУТ.

По тези съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК жалбата следва да бъде отхвърлена.

Относно разноските: С оглед изхода на спора, на жалбоподателя не следва да му се присъждат разноски. Ответникът не претендира юрисконсултско възнаграждение.

С оглед гореизложеното, съдът

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на Д. Б. С. срещу Заповед № ДК 02-С-5/ 21.05.2020г на Началник РДНСК С..

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: