

РЕШЕНИЕ

№ 1039

гр. София, 16.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 22.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **8579** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.146 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на Р. А. Р. и А. Р. Р. срещу Заповед №САГ23-РА-30-372/25.07.2023г на главния архитект на Столична община, издадена на основание чл.225а, ал.1 във връзка с чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ и чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ.

С оспорената заповед е наредено на жалбоподателите да премахнат незаконен строеж: „Изградена в общи части пристройка към таванско помещение, прилежащо към апартамент на трети етаж, вх.“Б“, находящ се в сграда в урегулиран поземлен имот (УПИ) X-15, кв.524, местност ГГЦ, зона „Г-14“ по плана на [населено място], район „О.“ – СО, с административен адрес: [населено място], [улица], и да приведат сградата в състоянието по одобрения проект от 1931г. и Позволителен билет №32/1931г.

Жалбоподателите Р. А. Р. и А. Р. Р. оспорват административния акт като незаконосъобразен. Считат, че е допуснато съществено нарушение на административно-производствените правила, тъй като не са уведомени за започване на административното производство и не им е дадена възможност да изложат становището си и да представят доказателства в своя защита. Твърдят, че административният орган не изпълнил задължението си да събере служебно всички относими доказателства. Сочат, че не са обсъдени всички доказателства и

направеното от тях възражение, което прави акта немотивиран. Оспорват констатациите за приобщаване на общи части на сградата към собственото им таванско помещение. Твърдят, че към момента на изграждане на сградата е бил определен само обемът на помещенията в кубични метри (кубатура), при което височината на таванските помещения е замервана до окачения „кара“ таван («окачен» таван от дъски с мрежа и варова замазка и други примеси), който е премахнат преди около 20 години, но е бил по-нисък, отколкото е в сегашното положение, съответно лицето на подовата площ е било по-голям и към настоящия момент кубатурата не може да се използва като мерна единица за площта на помещението. Във връзка с това обосновават извод, че пристройката, предмет на заповедта, е била изначално включена в обема на собственото им таванско помещение и не са извършили завземане на общи части. Твърдят, че таванското помещение е ползвано за живеене в продължение на повече от 50 години, когато е оформено и преддверието, и има открита самостоятелна партида за електроенергия. Твърдят също, че пристройката е съществувала и тогава, а сега се извършва само обновяващ текущ ремонт. В съдебното заседание жалбата се поддържа от адвокат М. З.. Заявява претенция за разноски.

Ответникът – главният архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт М. И. оспорва жалбата. Сочи, че за строежа няма издадени строителни книжа, което го прави незаконен, и същият не отговаря на предпоставките за търпимост по § 16 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ и § 127 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ. Претендира разноски по делото.

Заинтересованата страна К. Т. К., чрез пълномощниците си адвокат Т. П. и адвокат Г. С., оспорва жалбата. Твърди, че никога в таванското помещение на жалбоподателите не е имало изградена водопроводна инсталация и канал и едва в периода 2022г. - 2023г. жалбоподателите са започнали изграждане на санитарно помещение, завземайки общи части от сградата, което попада над вестибюла и спалнята в неговия апартамент. Твърди, че няма съгласие на етажните собственици за приобщаване на общи части към собствените тавански помещения. Претендира разноски.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и становищата на страните, приема:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Установени факти:

Всички относими към производството факти се установяват от административната преписка, приетите писмени и гласни доказателства и заключението на съдебно-техническата експертиза, което не е оспорено от страните и се цени от съда като обективно, добросъвестно и компетентно.

Жалбоподателите представят следните документи за собственост: Договор за продажба на недвижим имот съгласно Наредбата за продажба на жилища от държавния жилищен фонд от 24.06.1969г.; Нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот, вписан в Службатаповписванията в [населено място] под акт №55, том CLXXIII, дело №37855/2009г., вх.рег.№59127 от 17.12.2009г.; Удостоверение за наследници на А. С. Р., издадено на 16.01.2023г. от СО – район

„О.“, с които се легитимират като собственици на апартамент на трети етаж, вх. „Б“, със застроена площ 96,23 кв.м. с административен адрес: [населено място], [улица], както и на принадлежащо към апартамента таванско помещение с обем от 35,75 куб. м.

Административното производство е започнало по жалба на заинтересованата страна К. К. до кмета на район „О.“ - СО с вх.№РОБ22-ГР94-1638 от 30.12.2022г. срещу извършващо се строителство в таванските помещения на сградата, при което се завземат общи части, за да се изгради санитарно помещение, попадащо над неговия хол (вестибюл) и част от спалнята му.

На 31.12.2022г. представители на Домсъвета на жилищната сграда – З. Н., Х. Н. и К. Б., са извършили оглед на таванските помещения и са установили, че пространството пред таванското помещение на сем.Р. е оградено със стени и е поставена входна врата, като са завзети части от общите части на таванския етаж, а помещението се изгражда като санитарен възел. Констатациите са отразени в Констативен протокол по чл.57, ал.1 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) за установяване на нарушение при поддържане на общите части.

На 05.01.2023г. е проведено Общо събрание на етажните собственици за обсъждане на въпроса със завземането на общите части, на което са присъствали и жалбоподателите, които са отказали категорично да премахнат пристройката, тъй като считат, че тя е включена в площта на таванското им помещение по нотариален акт и не завзема от общите части. Взето е решение да се направи заснемане на таванския етаж с цел да се обсъдят възможностите за разпределение на общите части между собствениците на тавански помещения и трансформирането им в реални части.

По жалбата на К. К. служители на район «О.» - СО са извършили проверка на място на 09.01.2023г. При проверката е извършен само външен оглед, видно от представения Констативен протокол №РОБ22-ГР94-1638/09.01.2023г. поради неосигурен достъп до помещенията на жалбоподателите. На вратата на пристройката към таванското помещение е залепено указание да се спрат незабавно извършващите се строителни работи и да се осигури достъп за проверка на 12.01.2023г. от 12.00ч.

Повторната проверка е извършена в присъствието на управителя на етажната собственост и един от жалбоподателите. Резултатите от проверката са отразени в №РОБ22-ГР94-1638/12.01.2023г: към таванското помещение на жалбоподателите е пристроено помещение, състоящо се от две отделни помещения – санитарен възел баня и коридор, с приблизителни размери в план около 210см/300см и височина на стените около 250см., които са изпълнени от гипсокартонени плоскости. Вътрешно стените на санитарното помещение са облицовани с керамични плочки. Под облицовката са монтирани водопроводна и канализационна инсталация за души, подов сифон и вградена структура за тоалетно казанче, които към момента на проверката не са свързани със съществуващата ВиК мрежа на сградата, затапени са и на тях не са монтирани санитарни прибори. Достъпът до помещението е от монтирана нова врата върху новоизпълнената стена от гипсокартонените плоскости. Санитарният възел попада изцяло върху вестибюла в апартамента на долния етаж.

С писмо изх.№РОБ22-ГР94-1638/6/08.02.2023г кметът на район «О.» - СО е изискал от жалбоподателите да представят одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж за извършваните строително-монтажни работи.

В писмен отговор на писмото от 22.02.2023г. жалбоподателите са посочили, че на мястото на пристройката е имало преддверие, оформено от паянтови материали -

дървени греди, шперплат и дървени плоскости, което било изградено по устна уговорка със собствениците за подялба на общите части в таванския етаж и приобщаването им към таванските помещения. Изразили са твърдение, че в момента те извършват само ремонт на съществуващото преддверие, като напълно повтарят досегашните му очертания и местоположение.

Проверката е приключила със съставянето на Констативен акт №РОБ22-ГР94-1638/09.03.2023г, в който е описано извършеното строителство и е направен извод, че са завзети общи части на сградата, както и че то е извършено без строителни книжа. Изрично е посочено, че констативният акт е основание за започване на производство по премахване на незаконен строеж по реда на чл.225а, ал.1 във връзка с чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ.

За съставения констативен акт на жалбоподателите е изпратено уведомление с препоръчано писмо с известие за доставянето му, като им е дадена възможност в 7-дневен срок да представят възражение и доказателства. Видно от представеното известие за достягане констативният акт е получен лично само от А. Р. Р., докато писмото до другия жалбоподател се е върнало като непотърсено.

На 18.04.2023г. и двамата жалбоподатели са подали възражение срещу констативния акт, в които са изложени аргументи за търпимост на строежа, които са идентични и с изложените и аргументи в жалбата до съда.

Въз основа на констативния акт главният архитект на СО е издал оспорената заповед. Възражението на жалбоподателите е отхвърлено като неоснователно поради липса на предпоставките за търпимост.

В съдебното производство бе прието заключение на съдебно-техническа експертиза, което потвърждава констатациите в констативния акт и оспорената заповед. Вещото лице дава заключение, че са завзети 4,20 кв.м. от общите части на сградата, които не са включени в обема на таванското помещение, описан в документите за собственост. В таванското помещение не е имало изграден санитарен възел. Тоалетна съществува на стълбището към таванския етаж, канализационната тръба на която върви хоризонтално по пода и е заустена в общата канализация, изградена в срещуположната част на сградата.

Жалбоподателите представят подписа от 1973г., в която етажните собственици по искане на домоуправителя на сградата са изразили мнението си относно желанието на сем.Р. да направят със собствени средства водопроводна инсталация на таванския етаж. Видно от представения документ повече от половината етажни собственици са дали съгласието си. Подписката е послужила за отправяне на молба до «Софжилфонд» на 03.09.1973г. за разрешение да се изведе вода на таванския етаж. По делото няма представени доказателства такова разрешение да е дадено.

В съдебното производство са събрани гласни доказателства чрез изслушване на свидетели, които дават противоречиви показания.

Свидетелите С. М. С. – живуща в сграда, и С. С. Я., посочени от жалбоподателите, твърдят, че преддверие към таванското помещение със същите размери и разположение е съществувало много отдавна. Таванското помещение се е ползвало за постоянно живеене, като там през различни периоди са живеели собствениците, едно младо семейство с деца и свидетелката Я. за сравнително кратко време със сина си. В преддверието, което е като оградена клетка, имало монтирана мивка с течаща студена вода и монтиран проточен бойлер тип «Юнга», отпадните

води от която се отвеждали с маркуч до тоалетната на стълбите. Тоалетна и баня не е имало, ползвала се е тоалетната на стълбите и банята в апартамента на сем.Р..

Свидетелите Х. В. Н. – собственик на апартамент в сградата и на съседното таванско помещение, и К. И. Б. – собственик на апартамент в сградата и управител на етажната собственост, посочени от заинтересованата страна, твърдят, че такова заграждение пред таванското помещение на жалбоподателите не е съществувало преди. Не са влизали в таванското помещение на жалбоподателите. Не им е известно да е имало мивка с течаща вода. Водопроводните щрангове са в противоположния край на сградата, не им е известно да е давано разрешение и да е изграждан водопровод на таванския етаж. Свидетелят Н. сочи, че новоизградената стена от гипскартон почти се допира до вратата на неговото таванско помещение, като затруднява отключването му.

Правни изводи:

В изпълнение на правомощията си по чл.168 от АПК съдът извършва пълна проверка за законосъобразност на оспорения административен акт по всички основания по чл.146 от АПК.

Не са налице основания за обявяване на нищожност на процесната заповед, тъй като тя е издадена от компетентен орган, в предписаната за това писмена форма, в която са посочени както фактическите, така и правните основания за издването ѝ, а цялата административна преписка допълва мотивите на акта.

В производството по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2, или на части от тях. Със Заповед №СОА21-РД09-455 от 22.03.2021г кметът на СО е оправомощил главния архитект на СО да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по чл.225а, ал.1 от ЗУТ.

При издаването на заповедта не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила. Съдът споделя разбирането, че съществени са само тези нарушения, които лишават или ограничават правото на участие на заинтересованите лица в производството, както и такива нарушения, които влияят пряко на формиране на волята на административния орган, т.е. ако не бяха допуснати, крайният резултат от производството щеше да бъде друг.

Противно на твърденията на жалбоподателите, установи се, че те са участвали в производството във всички негови етапи. Били са уведомени за проверката, осигурили са достъп до помещението, констативният акт им е съобщен и те са подали възражение, което е обсъдено в мотивите на административния акт.

Административният орган е събрал всички необходими му доказателства и е установил какво преустройство на сградата се извършва в момента. В съдебното производство не бяха събрани доказателства, които да са от значение за крайния резултат от административното производство.

Заповедта е издадена при правилно приложение на материалноправните разпоредби на закона. Установи се безспорно, че не е съществувал никога санитарен възел в таванското помещение на жалбоподателите – следователно тяхното твърдение, че се извършва само освежаващ ремонт е необосновано. Установи се също, че е завзета площ от 4,20 кв.м. от общите части на сградата, без отношенията с етажните съсобственици да са уредени по реда на Закона за собствеността.

Обстоятелството, че е съществувало и преди преддверие с такава площ, освен че не е безспорно установено, е и без правно значение, тъй като към нито един момент не съществува правна норма, която да разрешава приобщаването на общи части към обекти индивидуална собственост въз основа на устна уговорка между етажните собствениците. Това изключва всички хипотези на търпимост на пристройката – по § 16 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ и по § 127 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ.

Заповедта е съобразена с целта на закона да гарантира устойчиво развитие на територията и на строежите, дефинирана в чл.1 от ЗУТ.

Не са налице отменителните основания по чл.146 от ЗУТ, поради което жалбата се отхвърля като неоснователна.

Разноски:

При този изход на делото разноските се поставят в тежест на жалбоподателите.

На основание чл. 143, ал.3 от АПК жалбоподателите дължат на ответника възнаграждение за процесуално представителство в размер на 100 лв., определен съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ, което трябва да бъде внесено в бюджета на Столична община.

На основание чл.143, ал.4 от АПК право на разноски има и заинтересованата страна. В съдебното заседание адвокат П. претендира възнаграждение в размер на 900 лева, по делото обаче липсват представени доказателства за извършено плащане. При липса на доказателства за направени разноски от заинтересованата страна искането за присъждането им се отхвърля. Съгласно утвърдената съдебна практика съдът се произнася по разноските само с положителен диспозитив, когато ги присъжда, но не се произнася в диспозитива на решението, когато отхвърля искането за присъждане.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд София-град, Второ отделение, 38 състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Р. А. Р. и А. Р. Р. срещу Заповед №САГ23-РА-30-372/25.07.2023г на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Р. А. Р. и А. Р. Р. да заплатят на Столична община разноски в размер на 100 (сто) лева.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ:

