

РЕШЕНИЕ

№ 3746

гр. София, 08.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 01.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **9837** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Производството по делото е образувано по подадена жалба от „МРАЗ“ АД, с ЕИК[ЕИК], представлявано заедно и поотделно от В. В. и Св. К. срещу Разрешение за строеж /РС/ № 28/18.03.2004 г., издадено от главния архитект на район С., Столична община /СО/, с искане за обявяване на неговата нищожност.

С жалбата се моли за прогласяване нищожността на разрешението, тъй като същото е издадено за извършване на строеж в имот, който не е собственост на титулярите на разрешението. Също така, РС касае сграда на допълващото застрояване към сграда - цех за колбаси, което строителство е започнало на основание РС № 10/13.02.2002 г. За тази сграда е признато за установено с влязло в сила решение, че е собственост на жалбоподателя. Нарушени са разпоредбите на чл. 139, ал. 2, чл. 144, ал. 1, чл. 148, ал. 5 и чл. 161, ал. 1 от ЗУТ. Разрешението за строеж е издадено на името на Бурян Д. и Л. Д. за извършване на преустройство на трапезария в офиси – обект 5 в УПИ I-13, кв. 5а, м. НПЗ Х. Д., район С., [улица]. Имотът, за който е издадено разрешението не е собственост на посочените лица и в тяхна полза не е учредявано право на строеж. Установено със силата на пресъдено нещо е, че жалбоподателят е собственик на посочения имот, на основание чл. 17а от ЗППДОП /отм./, ведно с изградените в имота сграда с площ от 126 кв.м., триетажна централна сграда от 598 кв.м., двуетажно машинно отделение с площ от 748 кв.м. и едноетажна административна сграда с площ

от 117 кв.м. Посочените лица са придобили правото на собственост върху 1/2 идеална част от сградите и дворното място, включително и новоизградена двуетажна сграда в груб строеж със ЗП 141 кв.м. След доброволна делба на лицата е възложена реална част от дворното място и двуетажната фабрична сграда и двуетажната сграда в груб строеж, която е изградена въз основа на РС № 10/13.02.2002 г. и процесното РС. Считат РС за издадено при съществени нарушения на материалния закон, поради което молят за обявяване на неговата нищожност.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. К., която поддържа жалбата и моли за нейното уважаване и обявяване на нищожността на разрешението за строеж № 28/18.03.2004 г. на главния архитект на СО, р-н С.. Навежда доводи, че е издадено на лица, които не са собственици на имота, а собственик на имота е „Мраз“ АД. Счита, че е налице съществен порок, който води до нищожност на административния акт и нарушение на чл. 154, ал. 5 от ЗУТ и спрямо законодателните разпоредби, действащи към 2004 г. е следвало да бъде направена преработка по време на строителството по чл. 154 от ЗУТ и това обстоятелство да бъде вписано във вече издаденото разрешението за строеж № 10/2001 г. Твърди, че в грубо нарушение на чл. 154, ал. 5 от ЗУТ, административния орган е издал процесното разрешението за строеж като за ново строителство, вместо изменението по време на строителството да бъде отбелязано със забележка към вече издаденото разрешението за строеж. Претендира присъждане на разноски.

В представени писмени бележки доразвива съображенията си за нищожност на оспореното РС.

Ответната страна – главен архитект на СО, р-н С., не се представлява, не взема становище по жалбата.

Конституираната като заинтересованата страна – М. П. Т., представлявана от адв. К., взема становище за недопустимост на жалбата. Моли да се постанови решение, с което да се отхвърли жалбата като недопустима. Сочи, че жалбоподателят няма активна легитимация да оспорва разрешението за строеж, а същото е влязло в законна сила и не подлежи на отмяна. Счита, че не са налице нарушения на материалния закон при издаването на процесното разрешението за строеж, които да обосновават неговата нищожност.

В съдебно заседание се представлява от адв. К., който оспорва жалбата и моли за нейното отхвърляне. Претендира присъждане на разноски, за които представя списък.

В представени писмени бележки доразвива съображенията си за недопустимост и алтернативно за неоснователност на жалбата. Посочва, че от приетите по делото доказателства и по-конкретно от представения Акт образец № 15, се установява, че на 15.02.2005 г. строителството на обект Битови помещения към цех за колбаси и преустройство в трапезария в офиси и завършено. Също така, двуетажната сграда – допълващо застрояване, е въведена в експлоатация, видно от удостоверението за въвеждане в експлоатация от 31.03.2005 г., като първия етаж се състои от битови помещения, а втория – преустройство на трапезария в офиси. От съдебните решения, приети по делото, се установява, че жалбоподателя е признат за собственик върху ПИ, в който се намира сградата, предмет на РС, както и на няколко сгради в имота, с изключение на сградата именно на тази сграда. Счита процесното РС за издадено в предписаната от закона форма, от компетентен орган. Счита, че не е налице съществена промяна на проекта по смисъла на чл. 154, ал.2, т.6 ЗУТ /ред. от 2003 г./. Моли за отхвърляне на жалбата.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят „Мраз“ АД се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор № 68134.511.82 по КК на [населено място], представляващ реална част с площ от 1274 кв.м. от УПИ 1-13, кв. 5а, с построените в частта двуетажна фабрична сграда с обща ЗП 1123.20 кв.м. и двуетажна сграда в груб строеж със ЗП от 141 кв.м., на основание решение № 2072/02.08.2018 г. по гр.дело № 1699/2018 г. на Софийски апелативен съд /САС/. Решението е влязло в сила на 27.03.2019 г.

Със заповед № РД-57-327/12.02.1993 г., допълнена със заповед № РД-97-2570/12.08.1993 г., поправена със заповед № РД-57-314/07.04.1995 г., всичките на кмета на СО, са отписани от актовете книги за държавни и общински недвижими имоти в ТОО С., акт № 405/29.09.1949 г. и частично акт № 5240/1970 г. относно имотите включени в него и описани в първия акт. Имотите са предадени на акционерите на АД „Мебелна и паркетна индустрия“. По силата на тези заповеди, владението на триетажна фабрична сграда, двуетажна фабрична сграда и административна сграда на един етаж от три стаи, построени върху общинско място, съставляващо парцел 1, кв. 5, стари (имот пл. № 13, кв. 5 нов), с обща застроена и незастроена площ от 1935 кв.м., на [улица], кв. М., е предадено на същите акционери.

По силата на НА за собственост на недвижим имот, възстановен по ЗВСНОНИ № 44, том 2, дело № 280/1998 г., Л. В. Т. и Е. В. Т., са собственици общо на 1200/1500 идеални части от възстановените им имоти, вкл. триетажна фабрична сграда с обща застроена площ от 601,20 кв.м., двуетажна фабрична сграда с площ от 1 123,20 кв.м. и административна сграда на един етаж от три стаи с площ от 116,40 кв.м., построени върху общинско място, съставляващо парцел 1, кв. 5 - стар, и имот пл. № 13, кв. 5 нов, с обща застроена и незастроена площ от 1935 кв.м., на [улица]. По силата на давностно владение № 178, том I, рег. № 3718, дело № 153/01.08.2002 г. са признати за собственици и на останалите 300/1500 ид. ч. от същия имот.

Въз основа на договор за продажба на недвижими имот – частна общинска собственост № РД-56-557/25.03.1999 г., СО е продала на Л. В. Т. и Е. В. Т. 80/100 ид. части от имот – частна общинска собственост пл. № 13, кв. 5, НПЗ „Х. Д. – М.“ по плана СО, район „С.“. С договор за продажба на недвижими имот – частна общинска собственост № РД-561-37/24.01.2001 г., СО е прехвърлила възмездно на П. Т. Т. и Л. В. Т. 20/100 ид.ч. правото на собственост върху – частна общинска собственост, находящ се на [улица], район С., съставляващо парцел I-13.

С РС № 10/13.02.2001 г., издадено от главния архитект на р-н С. - СО, на Л. В. Т. и П. Т. Т., е разрешено да изградят, съгласно одобрени на 08.02.2001 г. проекти обект: “Битови помещения към цех за колбаси“, в парцел I-13, кв. 59, м. НПЗ „Х. Д.-М.“ по плана на [населено място], находящ се на [улица]. Разрешението за строеж е издадено на основание чл. 56, ал. 1 от З. и чл. 220, чл. 226 и чл. 224 от ППЗТСУ. Инвестиционните проекти, въз основа на които е издадено разрешението за строеж, както и съгласувателните писма, въз основа на които са одобрени, са издадени по

искане от „ВИП-Комерс“ООД. Към момента на издаване на РС № 10/13.02.2001 г., като собственици на имота, в който е разрешено процесното строителство, се легитимират Л. В. Т. и П. Т. Т., праводатели на праводателите на заинтересованата страна. Видно от договор за продажба на недвижим имот-частна общинска собственост № РД-561-37 от 24.01.2001 г., имотът не попада в кв. 59, а попада в кв.5а. С НА за покупко-продажба на недвижим имот № 181, том I, рег. № 3876/2002 г., П. Т. Т. е продал на Бурян П. Д. S идеална част парцел 1, кв. 5а, с площ от 1935 кв.м., заедно с построените в него триетажна фабрична сграда, двуетажна фабрична сграда, административна сграда на един етаж от три стаи и двуетажна сграда в груб строеж, със застроена площ от 141 кв.м.

С договор за доброволна делба на съсобствен недвижим имот № 165, том I, рег. № 3936/2003 г., Л. Т. е получила в дял и е станала изключителен собственик на реална част от 692 кв.м. от УПИ с площ от 1935 кв.м., съставляващ парцел I-13, кв. 5а, по плана на [населено място], м. НПЗ „Х. Д.“. Със същия договор, Бурян Д. и Л. Т. – Д. са получили в дял и са станали изключителни собственици при равни квоти на реална част, с площ от 1274 кв.м. от УПИ, целият с площ 1935 кв. м., съставляващ парцел I-13, кв. 5а, по плана на [населено място], м. НПЗ „Х. Д.“, заедно с построените в тази реална част двуетажна фабрична сграда, с обща застроена площ от 1123,20 кв.м. и двуетажна сграда в груб строеж, със застроена площ от 141 кв.м. и разгъната площ от 141 кв.м.

С РС № 28/18.03.2004 г., издадено от гл. архитект на р-н „С.“ – СО, по искане на Бурян П. Д. от 30.12.2003 г., е разрешено въз основа на одобрени проекти на 17.02.2004 г., да се извърши „Преустройство на траpezария в офиси - обект 5 категория“ в УПИ I-13, кв. 5а, м. НПЗ „Х. Д.-М.“ по плана на [населено място], находящ се на [улица].

На 31.03.2005 г. е издадено от главния архитект на СО, р-н С. Удостоверение № 064/31.03.2005 г. за въвеждане в експлоатация на строеж: „Двуетажна масивна сграда - допълващо застрояване 1 етаж - битови помещения, 2 етаж - преустройство на траpezария в офиси“, находящ се в УПИ I-13, кв. 5а, по плана на [населено място], м. НПЗ „Х. Д. - М.“. В удостоверението е посочено, че обектът е изпълнен съгласно разрешение за строеж № 10/13.02.2001 г., издадено от главния архитект на р-н С. и протокол от 15.03.2001 г. за определяне на строителна линия и ниво с резултатите от проверките на контролираните нива - изкоп, цокъл, корниз и било, Разрешение за строеж № 28/18.03.2004 г., издадено от гл. архитект на р-н „С.“ и изискванията към строежите, съгласно чл. 169, ал. 1 от ЗУТ. За имота е съставен на 15.02.2005 г. и акт Образец № 15 за установяване годността за приемане на строежа.

С влязло в сила решение № 1536/05.03.2014 г. по гр. дело № 4150/2006 г. на СГС е признато за установено по отношение на Л. В. Т. и П. Т. Т., че „Мраз“ АД е собственик на осн. чл. 17а от ЗППДОП /отм./ на недвижим имот с площ от 2000 кв.м., находящ се в [населено място], [улица], представляващ имот с пл. № 13 от кв. 5 по плана на [населено място], м. НПЗ Х. Д., ведно с изградените в имота сграда с площ от 126 кв.м., означена като сграда № 4, триетажна централна сграда с площ от 598 кв.м., означена като сграда № 2, двуетажно машинно отделение с площ от 748 кв.м., означено като сграда № 3, едноетажна административна сграда с площ от 117 кв.м., означена като № 1, съобразно скица на вещите лица по делото.

С влязло в сила съдебно решение № 2072/02.08.2018 г. по гр. дело № 1699/2018 г. на САС, са отхвърлени предявените икове от Бурян П. Д. и Л. Т. – Д. за признаване за

установено по отношение на „Мраз“ АД правото на собственост на ищците и осъждането на ответника да предаде владението върху имот, реална част с площ 1274 кв.м. от УПИ I-13, кв. 5а, представляващ ПИ с идентификатор 68134.511.82 по кадастралната карта на [населено място], обозначена като дял II на Скица-предложение за доброволна делба от 12.03.2002 г. с построените в частта двуетажна фабрична сграда с обща ЗП 1123,20 кв.м. и двуетажна сграда в груб строеж със ЗП 141 кв.м.

С НА за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 189/06.12.2019 г., Бурян П. Д. и Л. Л. Т. – Д. са прехвърлили собствеността върху сграда с идентификатор 68134.511.82.6 на М. П. Т..

От скица № 15-191557/22.02.2022 г., издадена от СГКК е видно, че ПИ с идентификатор 68134.511.82, в който се намира строежът, за който е издадено оспореното разрешение, е собственост на „Мраз“ АД. От скица № 15-191536/22.02.2022 г. на СГКК е видно, че собственик на сграда с идентификатор 68134.511.82.6 е М. П. Т..

Няма данни за връчване на оспореното РС на жалбоподателя.

Жалбата е подадена на 20.10.2022 г.

По делото се представи инвестиционен проект за преустройство на трапезария на „ВИП КОМЕРС“ ООД, [населено място] в офиси, част ВиК, фаза работен проект. Заинтересованата страна е представила й технически проект в част архитектурна от м. ноември 2003 г., одобрен на 17.03.2004 г. и обяснителна записка към него.

По делото е изготвена и приета, без възражения от страните, съдебно-техническа експертиза. От заключението на вещото лице се установява, че към датата на подаване на молбата от 30.12.2003 г. за преработка на II етаж на сградата, чрез промяна на предназначението на трапезария в офиси, реално двуетажната сграда е била изградена на груб строеж и не е била въведена в експлоатация, т.е същата е била все още строеж. Така, както е описано в молбата от 30.12.2003 г. и в обяснителната записка по част архитектурна към одобрения проект от 2004 г., изменението е несъществено, без конструктивни промени.

Според вещото лице, предвид промяната на предназначението на помещенията на II-етаж от трапезария в офиси, независимо, че самото инвестиционно намерение не засяга конструкцията на изградена на етап груб строеж двуетажна сграда, промяната /отклоненията/ от първоначално одобрения през 2001 г. инвестиционния проект обаче са съществени и попадат в хипотезата на чл. 154, ал. 2, т. 6 от ЗУТ /изм., ДВ, бр. 65 от 22.07.2003 г./. Тези изменения се отразяват със забележка в издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им.

Изводът, направен от вещото лице е, че процесното РС касае преработка по време на строителство, тъй като двуетажната сграда не е била въведена в експлоатация към датата на издаване на РС № 28/2004 г. Няма представена декларация на възложителя, че към момента на допускане (одобряване) на отклоненията, последните не са реализирани.

Съобразявайки констатациите, вещото лице приема, че към 2004 г. е действал ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-59/02.06.1989 г., съгласно който недвижимият имот, съставляващ УПИ I-13, кв. 5а, по плана на [населено място], м. НПЗ „Х. Д. - М.“ е с предназначение „за производство, търговия, складове и администрация“. Предвид предназначението на УПИ и предназначението на помещенията на втори етаж, СТЕ намира, че се касае за преустройство на обект без промяна на начина му на ползване,

който е с нежилищно предназначение (трапезария), като с оглед характера и обема на допуснатите строително монтажни работи, не се изисква съгласие на останалите собственици на урегулирания поземлен имот за одобряването на същото.

В съдебно заседание вещото лице, посочва, че не е следвало да бъде издавано ново разрешение за строеж, а да бъде издадена заповед за промяна по време на строителството, за промяна на част от помещенията. Ако сградата е била завършена и въведена в експлоатация, би следвало да бъде издадено ново разрешение за строеж. Издаването на разрешение за строеж не може да се приеме, че припокрива издаването на заповед за промяна по време на строителство, тъй като заповедта допълва предходното разрешение от същия орган, който издава разрешението за строеж.

Експертът сочи още, че заповедта за промяна следва да бъде вписана в РС № 10/2001 г. Няма как една сграда да има акт 15 и в този момент да се започне преустройство. Сградата следва да бъде въведена в експлоатация и тогава да се преустройва. След като обекта не е завършен се води строеж. Когато се прави промяна по време на строителството, ЗУТ изисква това да стане със заповед, която да се впише в РС. Ако сградата е въведена в експлоатация се издава ново РС. При акт 15 сградата се води строеж.

Вещото лице посочва още, че строителството е завършено с въвеждането му в експлоатация. Окончателният документ, с който се удостоверява, че обекта е завършен, това е въвеждането му в експлоатация. Ако няма вписани забележки се пристъпва към следващия етап на процедурата. Между акт 15 и акт 16 може да се внесат проекти за промяна, но няма логика да има акт 15 и да се преустройва нещо. След като бъдат реализирани преустройствата, наново трябва акт 15. В акта за въвеждане в експлоатация са вписани двете разрешения за строеж - това от 2001 г. и процесното за делото от 2004 г.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССТГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е РС № 28/18.03.2004 г., издадено от главния архитект на р-н „С.“ – СО, с което по искане на Бурян П. Д. от 30.12.2003 г., е разрешено, въз основа на одобрени проекти на 17.02.2004 г., да се извърши „Преустройство на трапезария в офиси - обект 5 категория“ в УПИ I-13, кв. 5а, м. НПЗ „Х. Д.-М.“ по плана на [населено място], находящ се на [улица].

Жалбата е подадена от лице, имащо правен интерес от оспорване на РС, тъй като същото се легитимира като собственик на имота, в който се намира обекта, чийто строеж е разрешен - заинтересовано лице по смисъла на чл. 149, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. В съответствие с разпоредбата на чл. 149, ал. 5 от АПК, жалбата не е ограничена със срок, с оглед направеното искане за прогласяване нищожността на оспорения административен акт. Съдът приема, че с въвеждането в експлоатация на обекта по процесното РС, то не е престанало да съществува като индивидуален административен акт, годен предмет на контрол по чл. 215 от ЗУТ.

В тази връзка не се споделят твърденията на заинтересованата страна М. Т., наведени в отговора на жалбата, че жалбоподателят не разполага с активна легитимация да оспорва РС.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен

контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

По съответствие на разрешението за строеж със закона.

Искане в жалбата за отмяна на оспореното РС не е направено, но съдът въпреки това намира, че в процесния случай, оспореният административен акт не може да бъде отменен.

По делото не са налични данни за датата на връчване на оспорения административен акт на жалбоподателя, но същият не може да бъде отменен като незаконосъобразен, тъй като съгласно Удостоверение № 064/31.03.2005 г., строежът, за който е било издадено РС № 10/13.02.2001 г. и впоследствие РС № 28/18.03.2004 г., е въведен в експлоатация. Законодателната уредба за отмяна на разрешение за строеж, която в двете му редакции до издаването на разрешението за преустройство на 18.03.2004 г. и до въвеждането в експлоатация на строежа, предвижда в чл. 156, ал. 1 от ЗУТ /ДВ. бр. 65 от 22 юли 2003 г./ забрана за отмяна на издадените разрешения за строеж след влизането им в сила. По делото са налице данни, че към 30.12.2003 г., когато е поискано издаването на разрешение за преустройството му, процесният строеж е бил вече изграден. Т.е. след издаване на разрешение за ползване, по аргумент от чл. 156 от ЗУТ, се санират допуснатите при издаването на акта и извършването на строежа нарушения, като се изключва възможността за отмяната на разрешението за строеж, включително и при нарушаване на изискванията за законосъобразност поради липса на учредено право за строеж в чужд имот.

По отношение на искането за прогласяване на нищожност, по което е образувано делото, настоящият съдебен състав намира следното:

Тъй като в процесуалните закони, уреждащи административното производство, в това число и АПК, не съществуват изрично формулирани основания за нищожност на административните актове, в доктрината и съдебната практика е възприето, че такива са петте основания за незаконосъобразност по чл. 146 от АПК, но само тогава, когато нарушенията им са особено съществени. Съобразно това, нищожен се явява само този акт, който е засегнат от толкова съществен порок, че изначално не е в състояние да породи правните последици, към които е насочен. Дотолкова, че са предположили издаване на акт, изначално нетърпим за правния мир, негоден да породи целените правни последици Според чл. 146 АПК, за да е законосъобразен административният акт, е необходимо да е издаден от компетентен орган, при спазване на изискваната от закона форма и административно-производствени правила, да не противоречи на материално правни норми и да е съобразен с целта на закона. Липсата на някоя от посочените предпоставки води до незаконосъобразност на административния акт и е

основание за отменяната му.

Според правната доктрина незаконосъобразността има две проявни форми - нищожност и унищожаемост. Нищожността се отнася до валидността на административното волеизявление. При нищожните актове допуснатата незаконосъобразност е свързана с липса на правообразуващ елемент. Поради изначалното наличие на такъв сериозен недостатък, водещ до недействителност на волята на органа, се приема, че нищожният акт никога не е съществувал в правната действителност.

С оглед на горното и на всеки един от възможните пороци на административните актове, теорията е изградила следните критерии кога един порок води до нищожност и кога същият води до унищожаемост. Липсата на компетентност на органа, издал акта, винаги е основание за неговата нищожност. Порокът във формата е основание за нищожност, само когато е толкова сериозен, че практически се приравнява на липса на форма и оттам - на липса на волеизявление. Съществените нарушения на административно-производствените правила са основания за нищожност, също само ако са толкова съществени, че нарушението е довело до липса на волеизявление. От своя страна, нищожен поради нарушение на материалния закон би бил само този акт, който изцяло е лишен от законова опора. Само пълната липса на условията или предпоставките, предвидени в приложимата материалноправна норма и липсата на каквото и да е основание, и изобщо на възможност, за който и да е орган да издаде акт с това съдържание би довело до нищожност на посоченото основание.

Съобразно разпоредбата на чл. 148, ал. 4 от ЗУТ /ДВ. бр. 65 от 22 юли 2003 г./, разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква. Допуска се разрешение за строеж да се издаде въз основа на одобрен идеен проект при условията на чл. 142, ал. 2. Разрешението за строеж се издава едновременно с одобряването на инвестиционния проект, когато това е поискано в заявлението. Разрешението за строеж се издава в 7-дневен срок от постъпване на писменото заявление, когато има одобрен инвестиционен проект. Разрешението за строеж се издава в 7-дневен срок от постъпване на писменото заявление, когато има одобрен инвестиционен проект. Съгласно нормата на чл. 142, ал. 2 от ЗУТ /ДВ. бр. 65 от 22 юли 2003 г./, идейният инвестиционен проект може да бъде основание за издаване на разрешение за строеж, ако за него е извършена предварителна оценка за съответствие с предвижданията на подробния устройствен план, с правилата и нормативите по устройство на територията, с изискванията към строежите съгласно нормативните актове за функционалност, транспортна достъпност, опазване на околната среда и здравната защита, както и за взаимната съгласуваност между отделните части на проекта, и е одобрен от органа по чл. 145. В тези случаи одобреният идеен проект служи и за възлагане на строеж по Закона за обществените поръчки. Следващите фази на проектиране се одобряват в хода на строителството преди извършване на съответните строително-монтажни работи и подлежат на оценка съгласно изискванията на ал. 5. Т.е. в процесния случай, компетентен съгласно чл. 148, ал. 2 от ЗУТ /ДВ. бр. 65 от 22 юли 2003 г./ да издаде РС и да одобри идеен инвестиционен проект по чл. 142, ал. 2 от ЗУТ е главният архитект на СО, район С.. Поради изложеното, процесното РС е издадено от компетентен орган, поради което не е налице основание за обявяване нищожността му на това основание.

От данните по делото безспорно се установява, че има издадено РС № 10/13.02.2001

г., с което е разрешено да бъдат изградени, съгласно одобрени проекти на 08.02.2001 г. обект: “Битови помещения към цех за колбаси“, в парцел I-13, кв. 59, м. НПЗ „Х. Д.-М.“ по плана на [населено място], находящ се на [улица]. Производството по одобряване на инвестиционните проекти за обект „Преустройство на трапезария в офиси“, образувано на основание заявление рег. № АС-94-Б-74/30.12.2003 г., е приключило на 17.02.2004 г., когато главният архитект на СО, р-н С. е одобрил проектната документация в част „Архитектура“ и част „Електротехническа“ в съответствие с разпоредбите на ЗУТ.

В разпоредбата на чл. 148, ал. 8, изр. 1 от ЗУТ /ДВ. бр. 65 от 22 юли 2003 г./ е посочено, че одобрените инвестиционни проекти, когато такива се изискват, са неразделна част от разрешението за строеж. Законодателят не е предвидил самостоятелна проверка на тяхната законосъобразност, а регламентира извършването на такава в производството при евентуално оспорване законосъобразността на разрешението за строеж. От текста на нормата на чл. 146 от ЗУТ става ясно, че единствено отказът за одобряване на инвестиционния проект подлежи на преразглеждане и то само по жалба на заявителя.

С въвеждането в експлоатация на обекта по двете РС, те не са престанали да съществуват като ИАА. РС не губи качеството си на административен акт от реализирането на строежа, без значение дали, както е в случая, е въведен в експлоатация. РС представлява конститутивен /разпоредителен/ административен акт, тъй като създава правото да се изгради определен обект, което се погасява с упражняването му. След този момент, освен като документ, разрешението за строеж продължава да съществува в правния мир като административен акт от категорията на декларативните, въпреки че правото на строеж е вече осъществено, той обективира волеизявлението за признаване на правото, т.е. притежава характера на ИАА по смисъла на чл. 21, ал. 2 от АПК, годен предмет на съдебен контрол по чл. 215 от ЗУТ. Приемането на противното, освен че противоречи на целта на ЗУТ да не се допуска незаконно строителство, би открило възможността всеки законосъобразен административен акт да бъде saniран с факта на изпълнението си. Във всички случаи, когато несъответствието на разрешението за строеж с материални или процесуални норми по неговото издаване, без значение дали строежът е реализиран, е толкова тежко, че последиците му са правно нетърпими, то разрешението за строеж е нищожно поради противоречие с материалния или процесуалния закон. В тези случаи нищожността на разрешението за строеж може да бъде разкрита безсрочно и реализираният вече строеж би бил незаконен. Поради това, в конкретния случай реализирането на разрешеното с протестираното и първоначалното разрешения за строеж строителство, и въвеждането му в експлоатация, не е пречка за оспорването на цялото разрешение за строеж с мотиви за нищожността му. /В този смисъл определение № 6793/07.06.2021 г. по адм. д. № 1568/2021 г. на ВАС, II отделение, решение № 11591/16.11.2021 г. по адм. д. № 4725/2021 г. на ВАС, II отделение/ Съобразно разписаното в разпоредбата на чл. 142, ал. 1 от АПК, съответствието на административния акт с материалния закон се преценява към момента на издаването му.

За да е валиден един административен акт и да може да породи правни последици, на първо място, той следва да е издаден от компетентен орган, т.е. от орган, овластен за това, в пределите на неговата компетентност. Както се посочи по-горе, процесното РС е издадено от главния архитект на район „С.“, в качеството му на териториално

компетентен административен орган по смисъла на чл. 148, ал. 2 от ЗУТ /ДВ. бр. 65 от 22 юли 2003 г./, поради което процесното РС е издадено от компетентен орган.

Не се установяват и допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила, които да мотивират прогласяване на неговата нищожност. Тук следва да се посочи, че наведените от жалбоподателя доводи за издаване на процесното РС на лице, което не се легитимира като собственик на ПИ, както и при липса на изразено съгласие, представляват противоречие с материално-правните норми, която обаче незаконосъобразност не може да доведе до нищожност на издадения административен акт. Освен това, към момента на издаването на РС, заявителя се е легитимирал като собственик на имота, в който е поискано извършването на строителство. Различната фактическа обстановка относно собствеността върху имота и част от сградите, е установена със съдебни решения едва от 2014 г. на СГС и 2018 г. на САС. Към момента на подаване на заявлението и издаване на РС, като собственик на имота се е легитимирал именно заявителя.

Основното разграничение на недействителните актове на администрацията на нищожни и унищожяеми е в зависимост от степента и качеството на порока, от който е засегнат акта. Нищожни са тези административни актове, които, поради радикални, основни и тежки недостатъци, се дисквалифицират като административни актове и въобще като юридически актове и се третираат от правото като несъществуващи, поради което изобщо не могат да породят, изменят или погасят никакви правни последици. Следва да се има предвид, че във всеки отделен случай действителността на административния акт се преценява конкретно с оглед тежестта на порока, от който е засегнат и дали той е годен да предизвика правни последици.

В конкретният случай, оспореното изменение по реда на чл. 154, ал. 5 от ЗУТ на РС № 10/13.02.2001 г., посредством РС № 28/18.03.2004 г., издадено от главния архитект на СО, район С., не съответства на изискуемата форма и страда именно от такива радикални, тежки и основни недостатъци, тъй като противоречи на императивните изисквания на чл. 154, ал. 5 от ЗУТ - не е допълнено РС № 10/13.02.2001 г. Законодателят е предвидил специални правила за промяна на инвестиционните намерения след издаване на разрешението за строеж. Съгласно приложимата редакция на чл. 154, ал. 5 от ЗУТ /ДВ. бр. 65 от 22 юли 2003 г./, след издаване на разрешението за строеж, изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 5, 6, 7 и 8 се допускат по искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица по чл. 149, ал. 2, въз основа на одобрен инвестиционен проект към издаденото разрешение за строеж. Тези изменения се отразяват със забележка в издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им. Безспорно се установява, както от доказателствата, така и от СТЕ, че предвид промяната на предназначението на помещенията на 2 етаж от трапезария в офиси, независимо че самото инвестиционно намерение не засяга конструкцията на изградена на етап груб строеж двуетажна сграда, промяната /отклоненията/ от първоначално одобрения през 2001 г. инвестиционния проект, са съществени и попадат в хипотезата на чл. 154, ал. 2, т. 6 от ЗУТ /изм., ДВ, бр. 65 от 22.07.2003 г./ . Процесното разрешение за строеж касае преработка по време на строителство, тъй като двуетажната сграда не е била въведена в експлоатация към датата на издаване на РС № 28/18.03.2004 г.

Това води до правната "нетърпимост" на последиците на издаденото РС № 28/18.03.2004 г. за преустройство, което страда и от тежък порок във формата, тъй

като законът е въвел изрично изискване за допълване на вече издаденото РС № 10/13.02.2001 г., т.е. формата се явява условие за действителността на акта на главния архитект. Следователно са налице две от визираните пет основания по чл. 146 от АПК, които разгледани в тяхната съвкупност са особено съществени - напълно липсват материалноправните предпоставки за издаване на акта, т.е. актът е лишен изцяло от законово основание и е съществено опорочена изрично разписаната в закона форма на акта.

По тези съображения съдът счита, че като е издал процесното РС, главният архитект на СО, р-н С. е постановил нищожен административен акт, който не е породил предвидените в закона правни последици и съдът следва да прогласи нищожността му. Нищожността е форма на незаконосъобразност на административния акт. Един административен акт се преценява, дали е нищожен или незаконосъобразен, с оглед на степента на допуснатия порок, като съответно се обявява за нищожен или се отменя като незаконосъобразен. Основанията за нищожност са тези водещи до незаконосъобразност на административния акт и посочени в чл. 146 от АПК, но тогава, когато нарушенията им са особено съществени, до такава степен, че водят до невъзможност и недопустимост, актът да остане в правната действителност. Нищожен е този акт, който е засегнат от толкова съществен порок, че актът изначално, от момента на издаването му не поражда правните последици, към които е насочен и за да не създава правна привидност, че съществува, а при констатиране на някое от основанията за нищожност, съдът следва да го отстрани от правния мир чрез обявяване на неговата нищожност.

По изложените съображения настоящият съдебен състав приема, че изложените мотиви сочат на основания за нищожност на оспорения административен акт, поради допуснати съществени пороци при издаването му. Поради това, РС № 28/18.03.2004 г. следва да бъде обявено за нищожно.

По разноските.

На жалбоподателите се дължат разноски, предвид изхода на делото. От адв. К. са поискани разноски по делото, от които адвокатско възнаграждение в размер на 720 лв., депозит за СТЕ в размер на 562 лв. и държавна такса в размер на 80 лв. За извършеното плащане от дружеството на държавна такса са представени доказателства за размер от 50 лв. В кориците на делото се съдържа и квитанция за заплатена сума на държавна такса за изготвяне на копия от документи в размер на 7.80 лв. Поради което на жалбоподателя се дължат разноски в размер общо на 1339.80 лв. С оглед изхода на спора на ответника и заинтересованата страна не се дължат разноски.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд - София-град, II отделение, 59 състав,

Р Е Ш И:

ОБЯВЯВА НИЩОЖНОСТТА на Разрешение за строеж № 28/18.03.2004 г., издадено от гл. архитект на р-н „С.“ – СО, по искане на Бурян П. Д. от 30.12.2003 г., с което е разрешено въз основа на одобрени проекти на 17.02.2004 г., да се извърши „Преустройство на трапезария в офиси - обект 5 категория“ в УПИ I-13, кв. 5а, м. НПЗ

„Х. Д.-М.“ по плана на [населено място], находящ се на [улица].

ОСЪЖДА Столична община, район С., да заплати на „МРАЗ“ АД, ЕИК[ЕИК], сумата от 1339.80 лв., представляващи разноски по делото за държавна такса, възнаграждение на вещото лице и адвокатски хонорар.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд.

СЪДИЯ: