

РЕШЕНИЕ

№ 408

гр. София, 25.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 14.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **12327** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Л. М. Т., с адрес в [населено място] чрез адв. К. против Заповед № РА-29-04/22.10.2020г. на главния архитект на Столична община /СО/.

С жалбата се твърди, че е допуснато съществено нарушение на процесуалните правила, тъй като няма открити и наблюдавани никакви строителни дейности, работи, материали, уреди, апарати, агрегати и други, не се доказва присъствието или работа на строителни работници, поради което е налице противоречие с установеното в заповедта. Тъй като доказателствата следва да се съберат от органа е налице нарушение по чл.146, т.3 от АПК. Сочи се фактическо несъответствие между установеното в констативния акт и посоченото в оспорената заповед относно категорията на строежа. Изразява се становище, че ако строежът е първа категория, то заповедта е издадена от некомпетентен орган. Приема се, че изводът на органа, че имотът се ползва с предназначение детски център е необоснован. Сочи се, че са извършвани текущи ремонтни дейности във връзка със сключен договор за наем с [фирма] [населено място], за които не се изисква разрешение за строеж. Твърди се, че със заповедта са нарушени правата на ползвателите на имота: [фирма] и [фирма], и че от собственика на имота са предприети действия за промяна на предназначението на имота с преписка вх. № РВТ28-АП88-577/20.08.2020г. Иска се оспорената заповед да бъде отменена и предвид това, че е издадена в противоречие с целта на закона и в

условията на превратно упражняване на власт. Претендира се и присъждане на разноси.

В съдебно заседание жалбата се поддържа чрез упълномощен представител, който представя писмена защита.

Ответникът - главният архитект на СО чрез процесуален представител оспорва жалбата като неоснователна. Представя и писмени бележки. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

С Акт за узаконяване №17/24.02.2000г. е узаконена жилищна сграда на два етажа в парцел X.-680, кв.183А, м."Г. глава", Б., построена с виза за проектиране, но без одобрени проекти, със застроена площ - 270,00 кв.м., РЗП - 780,00 кв.м.

През 2012г. жалбоподателят придобил правото на собственост върху поземлен имот /без построената в него сграда/ с идентификатор 68134.1936.1303 по кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място] с площ от 1399 кв.м., а през 2013г. придобил правото на собственост и върху построената в имота двуетажна жилищна сграда.

На 21.02.2017г. между Л. М. Т. и [фирма] е сключен договор за наем за правото на ползване на обща площ от 21,3 кв.м. от покривното пространство на двуетажната жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1303 за срок от 10 години.

На 22.05.2020г. е сключен договор за наем между Л. Т. и Л. Н. - управител на [фирма] [населено място] по силата на който жалбоподателят отдал под наем поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1303, ведно с построената върху имота сграда за срок от пет години. В §7 на договора е записано, че всички ремонти и/или преустройства в имота от страна на наемателя, подлежащи на разрешителен режим могат да се извършват след като наемодателят е дал писмено съгласие за това.

Сигнал за незаконни строително монтажни работи е подаден на 07.07.2020г. от М. М. Към сигнала са приложени снимки.

В писмо изх.№ към РВТ20-ГР94-2701-[2] от 21.07.2020г. е записано че, при извършена на 07.07.2020г. проверка от служители на отдел „Контрол по строителството“ е установено, че сградата не се ползва за живеене и вътре в жилищната сграда се извършва текущ ремонт- подменят се ВиК и електро инсталации, полагат се мазилки, шпакловки и латекс на помещенията.

С писмо от 31.07.2020г. кметът на район "В.", във връзка с постъпили сигнали, е уведомил жалбоподателя незабавно да преустанови всички строителни и ремонтни работи вътре в жилищната сграда, както и в двора на имота. Посочено е също, че при евентуални намерения за изграждане на детско заведение/училище, детска градина и др. е необходимо да бъдат спазени всички изисквания на Закона за устройство на територията /ЗУТ/, както и да се снабди с одобрени строителни книжа и разрешение за строеж за такъв вид дейност. Л.Т. е получил писмото на 14.08.2020г.

За извършена проверка на 15.09.2020г. от гл.специалисти при район "В." е съставен констативен протокол № 01. В него е посочено, че в имот, находящ се на [улица], кв.Б. съществува жилищна сграда, за която е издаден акт за узаконяване и която е напълно завършена с ток и вода. По данни на присъствалия на проверката К. Н. - възпитател, сградата и имота се ползват като училище за начално обучение на

малки деца. Констатирана е изградена в двора детска площадка, на която играели деца. В протокола е посочено, че по време на проверката не са представени никакви разрешителни документи за такъв вид учебно заведение. Към протокола са приложени два броя снимки на сградата, двора и детската площадка.

Същия ден - на 15.09.2020г. е изготвено Предписание 01 до К. Н., като представител на собственика на имота, с което му е указано до 17.09.2020г. да представи изчерпателно посочени документи. П. е връчено на К.Н., със задължение да го предаде на собственика.

Съставен е Констативен акт /КА/ № 2020-3/17.09.2020г., в който служители на техническа служба на район В. са отразили резултатите от извършена проверка на строеж: жилищна сграда, с административен адрес: [улица], урегулиран поземлен имот Х.-680, кв.183А, м."Г. глава". В КА е посочено, че имотът е собственост на Л. Т. и че възложител на строежа е Л. Т.. Записано е, че имотът е двуетажна жилищна сграда в напълно завършен вид, захранена с ток и вода, която към момента на проверката се ползва като детски център без да е сменено предназначението на жилищната сграда и без УВЕ. Според проверяващите е нарушена разпоредбата на чл.178, ал.4 от ЗУТ, тъй като съгласно Акт за узаконяване обектът е с предназначение жилищна сграда, а се ползва за детски център.

Жалбоподателят не е присъствал на проверката. КА му е съобщен на 17.09.2020г. чрез упълномощено лице и на 14.10.2020г. чрез писмо с обратна разписка. На 24.09.2020г. представител на жалбоподателя е подал възражение срещу КА.

Със Заповед № РА-29-04/22.10.2020г. главният архитект на СО на основание чл.178, ал.6 във вр. с чл.178, ал.4 от ЗУТ и чл.223, ал.1, т.6 и т.7 от ЗУТ е забранил ползването и достъпа до строеж "жилищна сграда", находяща се в [населено място], ПИ с идентификатор 68134.1936.1303 по КККР /УПИ Х.-680/, кв.183А, по плана на [населено място], м."Г. глава", със собственик Л. М. Т., ползван не по предназначение, а като детски център, в нарушение на чл.178, ал.4 от ЗУТ.

Заповедта е връчена на жалбоподателя на 02.12.2020г. Жалбата е подадена на 15.12.2020г.

Разпитаните по делото свидетели В. Г. и Л. Е. са служители на район В., СО. Г. е участвала в две проверки в процесния имот, а Е. в една. Г. свидетелства, че при първата проверка е установила извършване на шпакловка, подмяна на лампи и плочки вътре в къщата. Втората проверка била по повод сигнал, че в къщата се приемат деца, които се настаняват в организирана там детска градина. Според показанията на двете свидетелки при втората проверка са установили, че двора е обособен като игрища и места за забавление на деца и че там играели около десетина деца в присъствието на едно лице, което се представило като възпитател, с имена К. Н..

Разпитаният К. Н. свидетелства, че е доверено лице на жалбоподателя и че помага на Т. като осъществява координация на ремонтните дейности в имота на [улица]. Разказва, че ремонтните дейности започнали на 14.03.2020г. и се изразявали в полагане на течна гума на равен покрив и на тераса, полагане на латекс, смяна на вратите и полагане на тънък слой асфалт за регулиране на теч отвън. Свидетелят твърди, че на 17.09.2020г. е присъствал на извършената проверка от свидетелките Г. и Е., че е подписал протокола, че към този момент сградата е била отдадена под наем на частно училище "Канадско мече" и че е ползвана за училище.

За изясняване на обстоятелствата по делото съдът прие неоспорена от страните

съдебно техническа експертиза, изпълнена от вещото лице А.А.. Със заключението на вещото лице се установява следното: Съгласно действащият ПУП - ЧИРП одобрен със Заповед № РД-50-107/30.08.1998г. на Кмета на район „В.“, потвърден с Решение № 85 по Протокол №56/06.08.2003г. на СОС, ПИ с идентификатор 68134.1936.1303, попада в УПИ ХLI от кв.183а, м. „Г. глава“ и в терен с предназначение за озеленяване (Устройствена зона „Тзв“ - Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути). Съгласно ОУП на [населено място] приет с Решение №697 от протокол 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1303, попада в устройствена зона „Жм2*“ (жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания), която съгласно т.23 от таблицата за схема „зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите в ОУП“ със запазване на устройствените параметри по действащ ПУП и в устройствена зона „Тзв“ - терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути. Съгласно КККР : Поземлен имот 68134.1936.1303, област С. (столица), [община], [населено място], район В., [улица] (стар номер 20-А) , вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1367 кв. м, стар номер 680, квартал 183А, парцел Х., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК и Заповед за изменение на КККР № 18-11800-02.12.2020/02.12.2020 г. на Началника на СГКК – С..

На 05.10.2021г. при направен оглед вещото лице е установило несъответствия между одобрения проект и съществуващото положение, както следва: на ниво сутерен - отразеното в одобрения проект стълбище в североизточната част на сградата не съществува, а в тази част има асансьор; на ниво първи етаж - отразеното в одобрения проект стълбище в североизточната част на сградата не съществува, а в тази част има асансьор; на ниво втори етаж - отразеното стълбище от 2 етаж до покрива не съществува, на втория етаж в момента има тераса, която я няма в одобреният проект.

В заключението е посочено, че към 05.10.2021г. , датата на огледа на място, в обекта не се извършват строително монтажни работи, а сградата се ползва като училище за начално обучение. При тези данни експертът дава заключение, че сградата е с предназначение по АУ №17/2000г. за „жилищна сграда“ с код 100, а при огледа на място, поради това, че е установено, че обектът представлява училище с код "240" съгласно класификатора за предназначение на сградите по Приложение № 4 към чл.16, ал.3 от Наредба № РД-02-50-5 от 15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. С извършеното преустройство се променят конструктивните натоварвания в сградата. Конструктивните натоварвания на помещенията предназначени за живеене попадат в „категория -А“, а след преустройството помещението е предназначено за училище, т.е. помещение за масово събиране на хора, което е „катеротия-С“ съгласно чл.52 от Наредба №3/2004г. за основните положения за проектиране на конструкциите на строежите и за въздействията върху тях. .

Вещото лице сочи, че съгласно чл.137, ал.1, т.5, буква „г“ и Наредба №1/30.07.2003г. за номенклатура на видовете строежи, процесния строеж е пета категория.

Съдът кредитира всички събрани по делото доказателства.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е от надлежно легитимирано лице, срещу подлежащ на оспорване административен акт и в законоустановения срок.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Съгласно чл.178, ал.4 от ЗУТ не се разрешава строежи или части от тях да се ползват не по предназначението им или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация. Въз основа на съставен констативен акт с мотивирана заповед се забранява ползването на строежите, разпорежда се тяхното освобождаване, прекъсване на захранването им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други. Разпореждането е задължително за доставчиците и се изпълнява незабавно. За строежи от първа до трета категория заповедта се издава от началника на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице, а за строежи от четвърта и пета категория от кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.

В конкретния случай строежът е пета категория съгласно чл.137, ал.1, т.5, буква „г“ и Наредба №1/30.07.2003г. за номенклатура на видовете строежи. Заповедта е издадена от главния архитект въз основа на оправомощаване от кмета на СО със Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017г., изменена и допълнена със Заповед № СОА19-РД09-934/01.07.2019г. и двете на кмета на СО. Следователно оспореният административен акт е издаден от компетентен орган.

В хода на административното производство не са допуснати съществени административнопроизводствени нарушения. Оспорената заповед е издадена въз основа на съставен констативен акт. КА е надлежно връчен на адресата. Срещу КА е подадено писмено възражение, което е посочено в заповедта. Заповедта е мотивирана. Посочени са фактически и правни основания за издаването ѝ.

За да е съставомерно нарушението по чл.178, ал.4 от ЗУТ е необходимо да е установено, че строеж или части от строеж се ползват не по предназначението им или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация.

Процесната двуетажна жилищна сграда съгласно §5, т.38 от ДР на ЗУТ е строеж. Според посочената разпоредба строеж представляват и: основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението на сградите. Съгласно §5, т.41 от ДР на ЗУТ "промяна на предназначението" на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ и нормативните актове за неговото прилагане. С Акта за узаконяване е узаконена процесната жилищна сграда на два етажа. Съгласно класификатора за предназначение на сградите по Приложение № 4 към чл.16, ал.3 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри "жилищна сграда" е с код 100. Предназначението на жилищните сгради е за живеене в тях. Към 21.07.2020г. от служители на отдел „Контрол по строителството“ е установено, че сградата не се ползва за живеене и вътре в жилищната сграда се извършва текущ ремонт - подменят се ВиК и електро инсталации, полагат се мазилки, шпакловки и латекс на помещения /л.18 от делото/, към 17.09.2020г. /КА/ сградата се ползва за детски център, а към 05.10.2021г. /датата на извършения от вещото лице оглед/ сградата се ползва за училище за начално образование. Съгласно Класификатора за предназначение на

сградите, на съоръженията на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти и на самостоятелните обекти в тях /Приложение № 4 към чл.16, ал.3 от Наредба №РД-02-20-5/2016г. на МРРБ/ ползваната за училище за начално образование жилищна сграда е строеж попадащ към код 230 /сграда за детско заведение/ и 240 /сграда за образование/, съгласно същият класификатор“.

Ползването на жилищната сграда за детски център/училище безспорно се установява от всички, събрани по делото доказателства - констативен протокол № 01/15.09.2020г. и снимки към него, констативен акт от 17.09.2020г., сигнал от М. М. с приложени снимки, договор за наем с Частно начално училище Канадско мече Е., показанията на свидетелите Г., Е. и Н.. Процесният имот не се ползва по предназначението му за жилищна сграда. При тези данни правилно органът е забранил ползването на обекта и достъпа до него и в съответствие с чл.223, ал.1, т.6 и т.7 от ЗУТ е разпоредил прекъсване на електрозахранването и водоснабдяването на строежа. Оспореният акт е издаден в съответствие с посочените в него като правно основание материални норми, Налице е съответствие между фактическите и правните основания, визирани в заповедта. Обжалваният акт не противоречи на целта на закона, не е постановен и в условията на превратно упражняване на власт.

Необходимо е да се посочи, че в заповедта и в КА е посочено, че сградата се ползва като детски център. Със събраните доказателства се установи, че се ползва за училище. Тъй като в заповедта е посочено, че строежът ползван като детски център попада към код 230 и 240, а съгласно класификатора строеж попадащ към код 230 е сграда за детско заведение, а строеж попадащ към код 240 е сграда за образование съдът приема, че правото на защита на жалбоподателя не е нарушено, респ. не е налице основание за отмяна на заповедта.

Обстоятелството, че на 20.08.2020г. е внесен проект "Преустройство и промяна на предназначението на жилищна сграда в УПИ ХЛІ от кв.183а, м. „Г. глава“ в начално училище", както и наличието на Заповед № РА50-142/11.03.2021г. на главния архитект на СО не са основания да се приеме, че не е нарушена нормата на чл.178, ал.4 от ЗУТ, тъй като към момента на издаване на заповедта предназначението на жилищната сграда не е било променено.

Необосновани са изводите на жалбоподателя, че след като е извършван само текущ ремонт и не са извършвани строително-монтажни работи и не са констатирани вътрешни преустройства не може да се направи извод за промяна предназначението на процесната сграда. Както съдът посочи предназначението на обекта е променено, когато се установи промяна в начина му на ползване - от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно ЗКИР и нормативните актове за неговото прилагане /§5, т.41 от ДР на ЗУТ/. Или преустройството е дейност, при която може да се промени предназначението на обекта със

или без изпълнението на строително монтажни работи. Този извод следва и от разпоредбата на §5, т.38 от ДР на ЗУТ - строежи са сградите и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

Неоснователно жалбоподателят се позовава на акта за узаконяване с твърдение, че след като е издаден такъв акт ползването на сградата е законно и с друго предназначение без съответната промяна. След узаконяването сградата може да се ползва само за предназначението, за което е узаконена. Не се споделят и аргументите за разлика в приетата от органа категория на строежа. В КА не е посочена категория на строежа /л.80, 81/. В оспорената заповед е записано, че строежът е пета категория и е посочено правното основание. Правото на защита не е нарушено. Не е допуснато съществено нарушение и поради това, че в административното производство не са участвали като страни [фирма] и [фирма]. Посочените юридически лица не са собственици на жилищната сграда, а като наематели не са легитимирани да участват в производство по чл.178, ал.4 от ЗУТ. А евентуално възникнали облигационни отношения между наемодател и наематели се уреждат по друг ред. Не е допуснато нарушение и при започване на административното производство поради това, че е образувано по сигнал.

При този изход на спора основателна е претенцията на ответника за присъждане на юрисконсултско възнаграждение в размер на 100,00 лв.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Л. М. Т., с адрес в [населено място] чрез адв. К. против Заповед № РА-29-04/22.10.2020г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Л. М. Т., с адрес в [населено място] да заплати на Столична община сумата 100,00 лв. разноски по делото за юрисконсултско възнаграждение.

Решението може да се обжалва с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му пред Върховния административен съд на Р България.

СЪДИЯ: