

РЕШЕНИЕ

№ 3770

гр. София, 08.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 30.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **2201** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215 ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на И. К. М., Р. И. М. и Ю. Г. М., чрез процесуалния им представител адв. Д. А., срещу Заповед № РА-30-944/23.11.2022 г. на главния архитект на Столична община, с която е наредено да се премахне незаконен строеж „Остъкляване и приобщаване на балкон към апартамент 12“, находящ в жилищна сграда с административен адрес: [населено място], [улица], вх.“Б“, ет. 7, ап. 12, район „И.“ – Столична община.

В жалбата се твърди, че оспорената заповед е постановена при съществени нарушения административнопроизводствените правила и грубо противоречие с материалноправните разпоредби. Твърди се, че описаният в заповедта констативен протокол не е връчен на жалбоподателите, каквото е изискването на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ. Сочи се, че в заповедта не са отразени конкретно фактическите основания, послужили за издаването ѝ, липсват мотиви, поради което не става ясно в какво точно се състои извършеното нарушение. Посочва се, че от една страна в заповедта се говори за остъкляване на балкон (неясно кой от трите балкона на апартамента), а от друга за приобщаване на балкон към апартамент. Изтъква се, че с извършеното строителство не се променя конструкцията на сградата, не са засегнати носещи елементи или колони, не е нарушена фасадата на сграда и товароносимостта на балкона, нито пък е увеличен неговият обем. Твърди се, че не е премахната носещата

колона между балкона и трапезарията, която играе ролята на естествена преграда, поради което не може да се приеме, че е налице промяна в неговото предназначение с извършеното остъкляване. По-горните съображения жалбоподателите считат, че разпореденото за премахване с оспорената заповед не представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, а остъкляване на балкон съгласно чл. 151, ал. 1, т. 6 от ЗУТ, поради което не се изисква разрешение за строеж. При условията на евентуалност ако съдът не приеме горното се твърди, че се касае за текущ ремонт по смисъла на параграф 5, т. 43 от ДР на ЗУТ и преустройство на по чл. 151, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, за което също не се изисква разрешение за строеж. Наред с това в жалбата се твърди, че заповедта нарушава принципа на съразмерност, както и целта на закона. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът – главният архитект на „Столична община“ в съпроводителното писмо, с което е изпратена преписката на съда, изразява становище за неоснователност на жалбата. В съдебно заседание се представлява от юрисконсулт Ч., която излага съображения за законосъобразност на оспорената заповед. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение от страна на жалбоподателите. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура – редовно призована, не изпраща представител по делото.

Административен съд – София град, след като се запозна със събраните и приети по делото писмени доказателства и след като изслуша становищата на страните, приема за установено следното от фактическа страна:

Производството по издаване на оспорената заповед е започнало по повод извършена проверка на 14.12.2020 г. на строеж „Остъкляване и приобщаване на балкон към апартамент 12“, находящ се в жилищна сграда в [населено място], [улица], вх. Б, ет. 7, ап. 12. При проверката на място длъжностните лица по чл. 223, ал. 2 ЗУТ са констатирани, че балконът е преустроен и приобщен към дневна-трапезария по източната фасада на блока, чрез премахнати подпрозоречен тухлен носещ зид с дебелина 25 см и височина 50 см., както и съществуващият метален парапет със стъклена пана на балкона, като на тяхно място е изпълнено панорамно остъкляване на балкона с приблизителни размери 5.00/2.60/1.60 м., като същият е покрит и затворен със стъклопакети. Проверяващите са установили, че строежът е изграден през 2019 г. от собствениците на апартамента И. М. и Ю. М.. Проверката е извършена в присъствието на И. М. – бивш собственик на апартамента. Издаден е констативен акт № РИВ20-208-1/14.12.2020 г., съставен по реда на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, от служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ към район „И.“ – Столична община. Констативният акт е съобщен на жалбоподателите на 03.02.2022 г. по реда на § 4, ал. 2 от ДР на ЗУТ, чрез залепване на съобщението на постоянния им адрес в [населено място], като в законоустановения срок не е постъпило възражение по него.

Въз основа на писмените документи по преписката и извършената на място проверка административният орган е постановил оспорваната заповед, с която е наредил на собственика да премахне незаконния строеж. Като фактически основания за издаване на заповедта са послужили констатациите от извършената проверка на място от служителите на районната администрация - длъжностните лица по чл. 223, ал. 2 ЗУТ, а като правни разпоредбата на чл. 225, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ.

В заповедта е посочено, че строежът е извършен без издадено разрешение за строеж.

Строежът е определен IV-та категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „д“ от ЗУТ, и е индивидуализиран като „Остъкляване и приобщаване на балкон към апартамент 12“ – панорамно остъкляване на балкона с размери 5.00/2.60/1.60 м., покрит и затворен със стъклопакети, с носеща конструкция от алуминиеви профили, преустроен и приобщен към дневна-трапезария на апартаментата.

Административният орган е приел, че годината на извършване на строежа е 2019 г., поради което за него са неприложими разпоредбите на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПРЗ на ЗИД на ЗУТ.

От нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 132, том I-A, рег. № 17 163, дело № 111 от 04.12.2019 г. се установява, че жалбоподателите И. К. М. и Ю. Г. М. продават на сина си самостоятелен обект с идентификатор 68134.803.1052.1.36. по КККР на [населено място], с адрес : [населено място], район „И.“, [улица], вх. „Б“, ет. 7, ап. 12, със застроена площ от 139.08 кв. м., и с предназначение жилище в сграда в идентификатор 68134.803.1052.1.

По делото са представени като доказателства подадени през 2019 г. жалби от Е. А. В. и Б. Т. Г., както и колективна жалба от живущите във вх. Б, етаж 6 на жилищната сграда с адрес: [населено място], район „И.“, [улица] до кмета на район И.“ и кмета на Столична община, с искане за извършване на проверка във връзка с извършване на ремонтни дейности в апартамент 12 в сградата.

За изясняване на спорните факти и обстоятелства е назначена и изготвена съдебно-техническа експертиза, неоспорена от страните и приета от съда. В заключението на СТЕ вещото лице посочва, че извършените строително-ремонтни работи на балкона представляват преустройство, при което балконът на апартаментата е приобщен функционално към дневната на същия, като е станал част от дневната-трапезария, поради което е изгубил своята функционална самостоятелност и предназначение по смисъла на § 5, т. 47 от ДР на ЗУТ. Вещото лице посочва, че извършените по този начин СМР не попадат в обхвата на текущ ремонт по смисъла на § 5, т. 43 от ДР на ЗУТ, тъй като с извършеното преустройство е настъпила промяна на параметрите на помещенията, посочени в одобрения инвестиционен проект на дневна-трапезария-кухненски бокс и южния балкон. Според вещото в случая не може да се приеме, че е налице остъкляване на балкона по смисъла на чл. 151, ал. 1, т. 6 от ЗУТ, тъй като е извършено външно преустройство на фасадата на сградата - остъклена полуструктурна фасада, доколкото южният балкон няма парапет.

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

Жалбата е процесуално допустима, като депозирана в законоустановения срок по чл. 149, ал. 1 от АПК, срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от лице с правен интерес.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

При постановяването на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административно производствените правила, установени в чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, които да мотивират неговата отмяна. Видно от приложения по делото констативен акт № РИВ20-208-1/14.12.2020 г., в съответствие с изискването на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, е извършена нарочна проверка от компетентни длъжностни лица по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ - служители в администрацията на район "И.". Действително се установява, че констативният акт не е връчен съгласно предвиденото в разпоредбата на § 4, ал. 2 от ДР на ЗУТ, чрез залепване на съобщението на обекта,

предмет на заповедта, а е връчен чрез залепване на съобщението на постоянния адрес на жалбоподателите. Независимо от горното съдът намира, че това нарушение не е съществено, тъй като жалбоподателите са реализирали чрез подадената жалба до съда правото си на оспорване на заповедта и в съдебното производство могат да релевират всички свои доводи и възражения, поради което не им е ограничено правото на защита.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган - главният архитект на Столична община, съгласно делегираните му правомощия по ЗУТ със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, както и в предписаната от закона форма.

Настоящият съдебен състав намира също така, че оспорената заповед е постановена и в съответствие с приложимите материалноправни разпоредби.

Противно на оплакванията в жалбата, видно от съдържанието на заповедта е, че са посочени както правните, така и фактическите основания за издаването ѝ в съответствие с изискването на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол за законосъобразност и осигуряване възможност на жалбоподателите да организират адекватно защита си. Административният орган се е позовал изрично на констативния акт в оспорената заповед, поради което констатациите в него са послужили и като фактически основания за издаване на заповедта.

Между страните не се спори, че за извършените строителни работи по остъкляването на балкона не е налице издадено разрешение за строеж. Спорно между страните е дали извършените СМР по балкона представляват остъкляване на балкон, евентуално текущ ремонт или имат характера на строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, за който се изисква разрешение за строеж. Съобразно правилата за разпределението на доказателствената тежест твърдението, че остъкляването на балкона попада в хипотезата на чл. 151, ал. 1, т. 1 и т. 6 от ЗУТ следва да бъдат доказано от жалбоподателите, в качеството им на страна, в чийто интерес е установяването на тези факти (аргумент от разпоредбата на чл. 154, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 170 от АПК). Доколкото надлежно съставеният констативен акт № РИВ20-208-1/14.12.2020 г. има характер на доказателство за съдържащите се в него констатации до доказване на противното, констатациите на извършилите проверката длъжностни лица досежно характеристиките на разпоредения за премахване строеж не се обориha в настоящето съдебното производство.

По искане на жалбоподателите по делото е изслушана и приета СТЕ, която съдът възприема изцяло, като обективно и вярно изготвена. От събраните по делото доказателства и от заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза, неоспорена от страните, по несъмнен начин се установява, че на южния балкон на апартамент 12, който се намира пред дневната-трапезария е премахнат инковския парапет със стъклени пана и на негово място е изпълнена остъклена полуструктурна фасада с алуминиеви профили и стъклопакети, към съседните два балкона също е монтирана алуминиева дограма със стъклопакети, като по този начин балконът е остъклен и затворен от трите страни и покрит. От извършения на място оглед на вещото лице се установява, че е премахната дограмата на дневната-трапезария и подпрозоречните тухлени зидове, които са носещи и с дебелина 25 см. и с община дължина около 4.3 м. С това балконът с приблизителна площ от 9.6 кв.м. се приобщава към дневната-трапезария в едно общо помещение.

При тези установявания от вещото лице правилно е прието от административния орган, че е налице преустройство, което представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ. Същият е незаконен, тъй като е извършен без строителни книжа, поради което подлежи на премахване по реда на чл. 225а, ал. 1 ЗУТ вр. с чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ. За процесният строеж е необходимо да бъдат издадени строителни книжа, тъй като в случая не се касае само за остъкляване на балкон или за извършено вътрешно преустройство на жилище, каквито доводи се правят в жалбата, доколкото с приобщаването на балкона към дневната-трапезария и въпреки, че не се засяга конструкцията на сградата и натоварванията, е извършено премахване, преместване на съществуващи парапети и тухлени зидове и е променено предназначението на балкона, като пространството на балкона става част от дневната-трапезария. По този начин и предназначението на балкона е вече за жилищни нужди, поради което не е налице хипотезата на чл. 151, ал. 1, т. 6 ЗУТ, която допуска остъкляване на балкон да се извърши без строителни книжа. С извършеното преустройство е настъпила промяна на параметрите на помещенията, посочени в одобрения инвестиционен проект, а именно: дневна-трапезария-кухненски бокс, чиято площ се е увеличила с присъединяването на площта на балкона, който от своя страна е престанал да изпълнява своята функция. Също така се променя и фасадата на жилищната сграда. Следователно по своите характеристики извършеното остъкляване не съответства на текущ ремонт по смисъла на § 5, т. 43 от ДР на ЗУТ, за който не се изисква разрешение за строеж. В случая се касае за строително-монтажни работи, които не попадат в хипотезите на чл. 151, ал. 1, т. 1 и т. 6 от ЗУТ, а е налице строеж по смисъла на § 5, т. 38 ДР ЗУТ, за който е необходимо издаване на строителни книжа.

Неоснователно е и възражението направено с жалбата, че не е ясно кой от трите остъклени балкона на апартамента е предмет на заповедта, доколкото се установява само единият от тях да е приобщен към дневната-трапезария и жалбоподателите не оспорват това обстоятелство.

Оспореният акт съответства и на целта на закона - да не се допускат незаконните строежи. Обратното би довело до допускането на незаконни строежи, което е в противоречие със законната цел. Не може да се говори и за нарушение на принципа за съразмерност, тъй като с издаването на оспорената заповед не са засегнати права и законни интереси в по-голяма степен от най-необходимото за целта. В този смисъл е неотнормимо към спора възражението на жалбоподателите, че административният орган е действал изборително, тъй като в сградата където се намира процесният балкон има и други аналогични остъклени и усвоени балкони.

Строежът е изпълнен през 2019 г., което изключва приложението на разпоредбите на § 16 ПР на ЗУТ и § 127 ПЗР ЗИД на ЗУТ, регламентиращи търпимите строежи.

При гореизложените съображения настоящият съдебен състав намира, че жалбата е неоснователна и като такава следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 АПК ответната страна има право на разноски, които съдят определя в размер на 100 лева за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер, съответстващо на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ във вр. чл. 37 Закона за правна помощ.

Предвид изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София град, Второ отделение, 50-ти състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. К. М., Р. И. М. и Ю. Г. М. срещу Заповед № РА-30-944/23.11.2022 г. на главния архитект на Столична община, с която е наредено да се премахне незаконен строеж „Остъкляване и приобщаване на балкон към апартамент 12“, находящ в жилищна сграда с административен адрес: [населено място], [улица], вх.“Б“, ет. 7, ап. 12, район „И.“ – Столична община.

ОСЪЖДА И. К. М., Р. И. М. и Ю. Г. М. да заплатят на Столична община сумата от 100 (сто) лева, представляващи разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: