

РЕШЕНИЕ

№ 3370

гр. София, 18.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 19.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **10670** по описа за **2021** 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 връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по В. В. Н. срещу Заповед № РА-30-651 от 15.09.2021 г. на главния архитект на Столична община.

С жалбата се оспорват констатациите на органа за наличието на фасадна тухлена стена от североизточната страна на апартамента и въвежда твърдения, че площта пред трапезарията винаги е била тераса, а не покрив – обща част. Счита, че в заповедта не са изложени фактически основания, установяващи дали органът приеме, че е налице реконструкция, основен ремонт или строеж по смисъла на § 5, т. 38, т. 42 и т. 44 ДР на ЗУТ. Пояснява, че в обяснителната записка по част „Архитектурна“ за фаза „Технически проект“ е отразена тераса към дневната с трапезария и кухненски бокс, т. е. същата е част от апартамента му, а не покрив на апартамента под неговия. Дава становище, че премахнатият парапет на терасата и предвиденото остъкляване по неговия контур не са свързани със засягане на елементите от носещата конструкция на сградата и не водят до недопустимо завишаване на постоянните и експлоатационни товари в тях. Счита, че се касае за извършени ремонтни работи по съществуваща тераса. Моли да се отмени оспорваната заповед и да се присъдят направените разноски.

Ответната страна - главният архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

По делото не се спори, а и от приложения нотариален акт № 16 от 21.02.2013 г. се установява, че В. В. Н. е собственик на апартамент № 15, находящ се в жилищна сграда с административен адрес: [населено място], район „И.“, [улица], ет. 6, ап. 15.

Установява се, че Р. Р. в качеството си на домоуправител на жилищна сграда с адрес [населено място], [улица] подал сигнал вх. № Ц21-286-00-723/04.02.2021 г. за извършено незаконно строителство, извършено от живуц на последния етаж в сградата.

Служители от отдел „ИУТ“ при район „И.“ – Столична община извършили проверка на място, за което е съставен Констативен протокол от 02.03.2021 г. Проверяващите констатирани извършването на цялостен ремонт в апартамент с адрес [населено място], [улица], ап. 15, при който е премахната североизточната фасадна тухлена стена на трапезарията с дебелина от 25 см. и размери 400/260 см. и чрез остъкляване с алуминиеви профили и стъклопакет към трапезарията е приобщена покривна площ с размери 130/400 см. и с приблизителна площ от 5 кв. м. За посочените дейности липсвало издадено разрешение за строеж и одобрени строителни книжа.

С писмо № РИВ21-ДИ05-33-005 от 19.04.2021 г. на кмета на район „И.“ – Столична община е изискано от жалбоподателя да представи конструктивно становище от инженер конструктор, което да дава отговор дали са засегнати носещи конструктивни елементи на сградата от извършените ремонтни дейности.

С молба № РИВ21-ДИ05-33-006 от 03.06.2021 г. на В. В. Н. се предоставя изисканото конструктивно становище, според което предвиденото остъкляване по контура на премахнатия парапет и съпътстващите го строителни дейности не са свързани със засягане на елементи от носещата конструкция на сградата и не водят до недопустимо завишаване на постоянните и експлоатационните товари в тях.

По преписката е приложен чертеж от инвестиционния проект, фаза идеен проект, отнасящ се процесния апартамент. В същия не е отразено съществуването на тераса към трапезарията, а е предвидена фасадна стена в североизточната част на помещението.

Административното производство е започнало със съставяне на Констативен акт РИВ21-ДИ05-33 от 21.06.2021 г. от служители в отдел „ИУТ“ при район „И.“ – Столична община, в който са отразени резултатите от извършена проверка в присъствието на жалбоподателя на апартамент с адрес [населено място], [улица], ап. 15. Констатирано е извършването на следния строеж „Остъкляване и приобщаване на покривна площ към апартамент № 15, находящ се в жилищна сграда с адрес [населено място], [улица], ап. 15“.

В констативния акт е отразено премахване на част от североизточната фасадна тухлена стена на трапезарията с дебелина от 25 см. и размери 400/260 см. и чрез панорамно остъкляване с алуминиеви кутиеобразни профили и стъклопакет към трапезарията е приобщена покривна площ с размери 130/400 см. и с приблизителна площ от 5 кв. м.

В констативния акт е отразено още, че строежът е четвърта категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „Д“ ЗУТ и е извършен от В. Н. през 2021 г. Строежът е извършен без одобрен инвестиционен проект и без разрешение за строеж, което според съставителите на констативния акт е нарушение на чл. 148, ал. 1, чл. 137, ал. 3 и чл.

185, ал. 2 ЗУТ.

Констативният акт е връчен на 22.06.2021 г. на жалбоподателя, който се е възползвал от правото да подаде възражение вх. № РИВ21-ДИ05-09 от 29.06.2021 г. Оспорва да се приобщавал покривна част към апартамента си и да е разрушавал фасадната тухлена стена. Поддържа, че остъклената част представлява тераса към жилището му. В подкрепа на своите твърдения представя нотариален акт за учредяване на ипотека, протокол от заседание на [фирма] за вземане на решение за продажба на имота, снимка в имота, визуален изглед от аерозаснемане. Прилага три броя декларации, подписани от лица, познаващ жалбоподателя, в които декларират наличието на тераса към трапезарията с кухненския бокс, което установили при посещения на имота веднага след покупката му.

По преписката е налично разрешение за строеж № 620 от 24.10.2008 г., което се отнася за сградата, в която се намира процесният имот, собственост на жалбоподателя. В същото е отразено, че сградата е трета категория строеж.

Последвало е издаването на оспорваната Заповед № РА-30-651 от 15.09.2021 г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1, вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ на В. В. Н. е наредено да премахне незаконен строеж: „Остъкляване и приобщаване на покривна площ към апартамент № 15, находящ се в жилищна сграда с адрес [населено място], [улица], ап. 15“.

Въз основа на установените обстоятелства, отразени в констативния акт, органът е приел, че строежът е изпълнен чрез премахване на част от североизточната фасадна тухлена стена на трапезарията с дебелина от 25 см. и размери 400/260 см. и чрез панорамно остъкляване с алуминиеви кутиеобразни профили и стъклопакет към трапезарията е приобщена покривна площ с размери 130/400 см. и приблизителна площ от 5 кв. м.

Административният орган е достигнал до извод за наличието на строеж от IV категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „д“ ЗУТ, изграден през 2008 г. от жалбоподателят, като същият се намира в собственото му жилище. С оглед периода на извършване, органът е приел за неприложими разпоредбите на § 16 и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗУТ.

В заповедта е отразено, че строежът е изпълнен чрез премахване на част от североизточната фасадна тухлена стена на трапезарията с дебелина от 25 см и размери 400/260 см. и чрез панорамно остъкляване с алуминиеви кутиеобразни профили и стъклопакет към трапезарията е приобщена покривна площ с размери 130/400 см. и приблизителна площ от 5 кв. м.

Административният орган е приел, че се касае за незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, тъй като същият е без одобрен инвестиционен проект и без издадено разрешение за строеж, каквито се изискват по чл. 148, ал. 1 и чл. 137, ал. 3 ЗУТ. В тази връзка на основание чл. 225а, ал. 1, вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ е издадена оспорваната заповед за премахване на строежа. Отхвърлени са възраженията на жалбоподателя, тъй като не са представени изискуемите от закона строителни книжа.

Към преписката е налична Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г. на кмета на Столична община, с която на главния архитект на Столична община се предоставя да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2 ЗУТ от четвърта до шеста категория (т. 1.46 от заповедта).

В хода на съдебното производство са разпитани свидетелите М. М. и В. В., чиито показания са последователни, непротиворечиви и логични, поради което съдът им

дава вяра.

Свидетелят М. посочва, че живее срещу сградата на жалбоподателя и е наблюдавал всички етапи по нейното строителство. Дава информация за наличието на тераса с парапет в североизточната част на апартамента на жалбоподателя.

Свидетелката В. обяснява, че е работи като брокер на недвижими имоти е посещавала сградата непосредствено след въвеждането ѝ в експлоатация. Пояснява, че е предлага за продажба процесния имот и в тази връзка е запозната с разположението на жилището. Уточнява за наличието на голяма тераса с големи прозорци в имота на Н..

По делото е приложена обяснителна записка към част „Архитектурна“ на инвестиционния проект, която не е оспорена от страните по делото. На същата е поставен печат, че се съхранява в Направление „Архитектура и градоустройство“ – [населено място]. В т. 2.2 от нея е налично описание на функционалното разпределение на апартамент № 15 (с площ от 107,42 кв.м.) в процесната сграда, в което е отразено следното: „тераса към упомената дневна с трапезария и кухненски бокс“.

Представени са чертежи от част „Архитектурна“ на инвестиционния проект, фаза технически проект (фасада югоизток и кота + 16,50. мансардно ниво), които са с поставени печати за одобрение от компетентния орган. На чертежа (разпределение кота + 16,50 - мансардно ниво) е отразено наличието на фасадни стени към трапезарията с кухненски бокс, т. е. според чертежа към това помещение липсва тераса. Отражено е, че площта на жилището е 110,86 кв. м. (съдът намира, че сборът на площите на помещенията и южната терасата, отразени в чертежа е 93,69 кв. м.).

Не се спори, че сградата, в която се намира апартамент № 15, е въведена в експлоатация, въпреки че такъв документ не се представи по делото.

По делото е изслушано заключение на комплексна съдебно – техническа експертиза, която не е оспорена от страните. Същото е обосновано, логично и подкрепящо се от писмените доказателства (обяснителна записка и чертежи). Съдът напълно кредитира заключението, но с уточненията дадени в съдебно заседание от вещото лице – архитект.

От заключението в частта, изготвено от вещото лице инженер - конструктор, става ясно, че премахнатият парапет и предвиденото остъкляване не засягат носещата конструкция на сградата и не се премахват нейни елементи. В другата част заключението на това вещо лице са сравнявани натоварванията между сегашното положение (остъкляване) и тераса с парапет, но не е дадено сравнение с положението, каквото се твърди от органа – покрив, т. е. без парапети. Въпреки липсата на този отговор, то същият се подразбира, а именно при промяната от покрив на остъклена тераса се увеличават натоварвания, доколкото се поставят конструкция.

Заключението, изготвено в частта от вещото лице архитект, следва да се преценява заедно с дадени в съдебно заседание разяснения. От същото става ясно, че в графичната част (чертеж кота +16,5, мансардно ниво) на проекта - фаза технически проект е предвидено наличието на тухлена североизточна фасадна стена на трапезарията в жилището. В съдебно заседание посочва, че според чертежа спорната по делото част (в момента обособена като тераса) е предвидена като покрив на апартамента, намиращ се под жилището на жалбоподателя. Уточнява, че в обяснителната записка на проекта е отразено наличието на тераса към трапезарията. Счита, че е налице сериозна грешка в проекта, изразяваща се в противоречие между чертежа и обяснителната записка. Счита, че грешката може да е неволна или

съзнателна, за да се търсят и целят определени коефициенти на градоустройствени показатели. Разяснява, че в обяснителната записка не се описват фасадни стени и по делото липсват други документи, които да показват дали спорната част представлява тераса или покрив.

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните правни изводи:

Жалбата срещу процесната заповед е подадена срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирано лице, адресат на акта и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Атакуваната заповед е издадена от компетентен орган - главният архитект на Столична община, което се установява с т. 1.46 от Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г., с която кметът на Столична община е делегирал на главния архитект на Столична община правомощията си по чл. 225а, ал. 1 ЗУТ за издаване на актове за премахване на незаконни строежи от четвърта до шеста категория.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част, както и подробно описание на строежа. Единствено не е посочено коя от хипотезите на чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „д“ ЗУТ се има предвид - основен ремонт, реконструкция или вътрешно преустройство, но тази липса се преодолява с направеното подробно описание на обекта.

Допуснато е съществено процесуално нарушение, тъй като органът не е спазил задълженията си по чл. 34 и чл. 36, ал. 1 АПК, предвиждащи установяване на релевантните факти чрез събирането на относимите доказателства. В случая органът не е приобшил одобрения инвестиционен проект – фаза технически проект на сградата (ползван е единствено чертеж от проекта – фаза идеен), а това е довело до грешно установяване на фактите и по – конкретно до неправилно определяне на обекта на строежа, което има значение за прилагането на материалния закон.

За упражняване на правомощията за издаването на оспорваната заповед, са послужили следните фактически основания: остъкляване и приобщаване на покривна площ, както и премахване на фасадна тухлена стена. Това налага да се установи дали се касае за покривна площ или тераса, респ. дали е премахната фасадна стена.

По делото е приложена обяснителна записка към одобрения инвестиционен проект – фаза технически проект на сградата, в която се намира жилището. В същата е отразено наличието на тераса към трапезарията с кухненския бокс, което изключва наличието на фасадна стена и покривна част, т. е. касае се за жилищна площ (тераса) към апартамент 15. В противовес на това е чертежът за кота +16,5 (мансардно ниво) на същия проект, тъй като е отразено наличието на североизточна фасадна тухлена стена на трапезарията в жилището, с което се изключва наличието на тераса, т. е. касае за покривна част на апартамента, намиращ се под жилището на жалбоподателя. В тази връзка съдът намира, че са налице противоречия между обяснителната записка и графичните чертежи на част „Архитектурна“ на инвестиционния проект, фаза технически проект, послужил за издаване на разрешението за строеж.

Съгласно чл. 139, ал. 3 ЗУТ всички документи - графични и текстови, по всички части на инвестиционния проект се подписват и подпечатват от проектанта на съответната част и се съгласуват с подпис от проектантите на останалите части и от възложителя. В настоящия случай и двата документа са подписани и подпечатани от проектанта на част „Архитектурна“. В обяснителната записка липсва печат, че е одобрена от компетентните органи, но това обстоятелство не е оспорено от ответната страна, а и същата го представя като документ от проекта (допълнително са налични печати, че същата се съхранява в Н. – С.).

В разпоредбата на чл. 21, ал. 1 от Наредба № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти предвижда, че всяка проектна част на техническия проект съдържа: 1. чертежи, по които може да се изпълняват СМР в следните препоръчителни мащаби: а). ситуационно решение - в М 1:500 или М 1:1000; б). разпределения, разрези, фасади - в М 1:50 или М 1:100; в). други чертежи - в подходящ мащаб, в зависимост от вида и спецификата на обекта; 2. **обяснителна записка**, поясняваща предлаганите проектни решения, към която се прилагат издадените във връзка с проектирането документи и изходните данни; 3. изчисления, обосноваващи проектните решения. 4. количествена сметка.

Съгласно чл. 34, вр. чл. 30, ал. 1, т. 5 и т. 6 от Наредба № 4 от 21.05.2001 г. част архитектурна на техническия проект се придружава от обяснителна записка, която включва поясняване на ситуационно, **функционално-пространственото** и архитектурно-художественото решение на обекта (т. 5) и постигнатите с проекта технико-икономически показатели - площи, обеми, **брой стаи**, брой места и **други застроителни параметри** (т.6).

Според чл. 33, ал. 1, т. 2 и т. 3 от Наредба № 4 от 21.05.2001 г. част архитектурна на техническия проект се представя в следните чертежи: разпределения на всички етажи и план на покривните линии, изясняващи **размерите и площите на всички помещения** и на отворите в тях, предвидените материали или минималните изисквания към тях, за обработката на стени, подове, тавани, стълбища и други части на сградата (т. 2) и **фасадни изображения**, изясняващи външното оформяне на обемите, употребените материали и тяхната обработка (т. 3).

Горното означава, че обяснителните записки и чертежите на проектите предвиждат описание на жилищната площ на апартаментите, в която са включват терасите. Законът не дава предпочитания за приоритет на някой от тези два документа. Вярно е, че фасадите не се описват в обяснителната записка, което е технически невъзможно, но в случая в нея е посочено наличието на тераса, а това само по себе си изключва съществуването на фасадна стена към нея. В настоящия случай е одобрен инвестиционен проект с противоречия в него и впоследствие главният архитект на Столична община е издал разрешение за строеж на сградата. Последвало е построяването на сградата и въвеждането ѝ в експлоатация, а от показанията на свидетелите се установява наличието на изградена тераса към трапезарията на апартамент № 15 на последния етаж. Това означава, че при процеса на строителство е съобразявана обяснителната записка, предвиждаща наличието на процесната тераса и впоследствие в този вид сградата е въведена в експлоатация.

Щом проектът е одобрен с две противоположни предложения в него (покрив и тераса) и терасата е изградена съобразно едното предложение и впоследствие е налице въвеждане в експлоатация на сградата, то не е възможно позоваването на другото предложение – за покрив. В този смисъл следва да се даде приоритет на действително

изграденото (тераса) при наличието на взаимоизключващи се предложения в проекта. Противното би означавало да се създаде несигурност в процеса на строителство и най – вече при ползването на имота. Горното дава основание на съда да приеме, че одобреният инвестиционен проект предвижда съществуването на тераса в североизточната част на трапезарията в апартамент № 15, т. е. на нейно място не е налице покривна част, респ. не е налице фасадна тухлена стена към обсъжданото помещение.

Горното означава, че обектът представлява остъкляването на тераса, а не остъкляване на покривна част (с извършено премахване на фасадна стена). Безспорно по аргумент на чл. 151, ал. 1, т. 6 ЗУТ не се изисква разрешение за строеж за остъкляване на балкони и лоджии, но това не се отнася терасите по § 5, т. 59 ДР ЗУТ, каквато е настоящата. Но в случая, за да се обсъди вида на строежа, респ. необходимостта от одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж, следва правилно да е отразен обектът на заповедта. Неправилното определяне на обекта в конкретния случай е от значение при евентуално изпълнение на заповедта, тъй като в единия случай обектът остава в жилищната площ на апартамента (като тераса с премахнато остъкляване), а в другия случай жалбоподателят няма достъп до спорната част (възстановяване на премахнатата фасадна стена и премахване на остъкляването).

Неправилното определяне на строежа води до промяна на предмета на принудително изпълнение и може да се засегнат законово настъпили за адресата права, а това е съществен порок на заповедта – грешен предмет на премахване, което води до нейната незаконосъобразност само на това основание.

Горното налага извод за неоснователност на жалбата срещу оспорваната заповед, поради което на чл. 172, ал. 2, предл. второ АПК следва да се отмени издадената заповед.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 АПК ответната страна има право на разноски, които са в размер на 400 лева за възнаграждение за вещо лице и 10 лева за държавна такса (неоснователно в списъка за разноски е посочена платена такса от 30 лева).

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. второ от АПК, Административен съд София – град, 37 - ми състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на В. В. Н., Заповед № РА-30-651 от 15.09.2021 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. В. Н. сумата в размер на 410 лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия:

