

РЕШЕНИЕ

№ 840

гр. София, 08.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 18.12.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **4612** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на Н. Г. Ц., подадена от пълномощника ѝ адвокат В. Т., срещу Заповед Заповед №САГ23-РА-30-259/03.04.2023г на главния архитект на Столична община, с която на основание чл.225а, ал.1 във връзка с чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ и чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ е наредено премахването на незаконен строеж: „Преустройство на магазин №35“, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.4091.605.2.88, намиращ се в поземлен имот с идентификатор 68134.4091.605, УПИ XI-605, кв.10, местност „М. 2“ по плана на [населено място], район „М.“ – СО.

Жалбоподателката Н. Г. Ц. оспорва административния акт като незаконосъобразен. Счита, че е допуснато нарушение на формата на акта, тъй като не са посочени фактическите основания за издаването му и това го прави немотивиран. Сочи, че в констативния акт е прието, че строежът на отговаря на проекта, но не се посочва кой проект се има предвид. Твърди, че магазинът е в състоянието, в което го е закупила. Оспорва изводите на административния орган, че извършеното преустройство представлява строеж, като твърди, че то има хараткер само на текущ ремонт за подобряване състоянието на имота, без да се засяга консрукцията му. В съдебното заседание жалбата се поддържа от адвокат В. Т.. Заявена е претенция за разноски.

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

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

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

Установени факти:

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

В поземлен имот с идентификатор 68134.4091.605 се намира сграда за обществено ползване „Търговски център – РУМ М. 2“, в която на втория етаж се намира магазин №35, собственост на жалбоподателката, съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписванията под акт №160, том L., дело №22526, вх.рег. №31635 от 21.05.2018г.

При извършена проверка от длъжностни лица от СО, район „М.“ с Констативен акт №РМЛ20-ГР94-1332-02 от 27.09.2022 г, съставен по реда на 225а, ал.2 ЗУТ, е установен незаконен строеж, представляващ преустройство на магазин №35 с цел обособяване на помещения за санитарен възел и кухненски бокс в северозападната част на търговския обект. Изградено е допълнително канализационно отклонение Ф110 за поставената тоалетна, което е заустено във водосточната тръба. Констатирано е, че строежът е изграден без одобрени строителни книжа и без разрешение за строеж, същият е 4 категория съгласно чл.137, ал.1, т.5 от ЗУТ. По данни на собствениците на съседните магазини и на управителя на етажната собственост на сградата строежът е извършен през 2018- 2019г. Срещу констативния акт жалбоподателката е подала възражение, в което е потвърдила, че в магазина е монтирана тоалетна чиния, но е посочила, че тя е съществувала към момента на закупуването му. Жалбоподателката е ангажирала специалист, който да установи дали наистина тоалетната е заустена във водосточната тръба. Посочила е, че във всеки магазин има мивка, може би и тоалетна, които също са заустени в същата тръба. Възражението е обсъдено от административния орган и е отхвърлено като неоснователно.

Въз основа на съставения констативен акт е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

С административната преписка е представена част от одобрен проект за преустройство на РУМ „М.“ в търговски комплекс, съгласуван на 17.02.1999г. от Столичната хигиенно-епидемиологична инспекция.

Експертизата установява, че в магазин №35 са обособени помещения, които към момента на огледа се използват за офис и склад за хигиенни и канцеларски материали. Помещенията са обособени чрез монтиране на леки преградни стени от гипсокартон, които не засягат конструктивни елементи, не променят

предназначенията на помещенията и натоварванията в тях, не са премахнати или преместени съществуващи зидове, нито са направени отвори в такива. В едното помещение (вътрешното) е имало монтирана тоалетна чиния, която към момента на огледа е демонтирана. И към момента на огледа в едното помещение е монтирана мивка, заустена във водосточната тръба. При справка в районната общинска администрация експертизата е установила, че бившият РУМ „М. 2“ е бил преустроен в търговски комплекс в края на 20. век, като на втория етаж са обособени 50 самостоятелни магазина, два фризьорски салона и един козметичен салон. Направена е промяна на водопроводната инсталация, за която са налични обяснителна записка и ексекутивни чертежи. През сградата минава вертикално пластмасова водосточна тръба с диаметър Ф110, която отвежда дъждовните води от покрива и на която още по време на преустройството на сградата са монтирани фасонни части с диаметър Ф110 и Ф50 за включване в тях на хоризонтални отклонения за нуждите на новопредвидените помещения на втория етаж. Към водосточната тръба са включени мивките на магазин №35 и на съседния магазин №36, така както е предвидено в проекта. Ако е имало тоалетна, така както е показано на снимките по делото и не се отрича, то единствената техническа възможност е била отпадните води от тоалетната да се заусят с мека връзка към водосточната тръба – към момента тази мека връзка е премахната. На първия етаж, под магазина на жалбоподателката, се намира магазин №19, в който също има мивка, но тя не е заустена в тръбата, преминаваща през магазин №35, няма и изграден санитарен възел.

Правни изводи:

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

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

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

При издаването на заповедта са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, като не всички релевантни по случая факти са установени правилно.

На първо място, административният орган много общо е квалифицирал незаконния строеж като „Преустройство на магазин №35“, като не е разграничил отделните строителни работи, които са включени в преустройството: обособяване на 2 самостоятелни помещения, монтиране на мивка, изграждане на санитарен възел чрез монтиране на тоалетна чиния – съответно не е изследвал всички факти, относими за съответните работи поотделно.

На второ място, административният орган не е установил какво е било първоначално предвиденото по проекта на сградата състояние на обекта и в какво се

състои преустройството. Административният орган не е събрал всички необходими му писмени доказателства и не е установил какво преустройство на сградата е извършено в края на 20. век, когато са обособени самостоятелните магазини на втория етаж. Това бе направено едва от експертизата в съдебното производство. Установи се, че хоризонталното отклонение за включване на мивката в магазин №35 във водосточната тръба е направено в изпълнение на одобрен от районната администрация проект, който е приложен и за мивките в останалите самостоятелни обекти на втория етаж на сградата. Преценката доколко това техническо решение е било правилно и законосъобразно към момента на одобрението му, е извън предмета на настоящото производство. Съгласно сега действащата разпоредба на чл.161, ал.2 от Наредба № 4 от 17 юни 2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации, във водосточните клонове се допуска включване на тръби, отвеждащи незамърсени води, в случай че водосточните тръби са осигурени срещу замръзване.

Административният орган не е установил какви са преградните стени, които обособяват помещенията вътре в магазин №35. Както сочи експертизата, те са леки преградни стени, които нямат значение за конструкцията на сграда, не променят натоварванията и здравината ѝ. Неправилното и непълното установяване на тези факти води и до неправилно приложение на закона. По отношение на монтираната мивка, заустена във водосточната тръба, не са налице основания за премахването ѝ, тъй като се установи, че това изпълнение отговаря на одобрения проект по част ВиК, който се съхранява в районната общинска администрация, представен на експертизата. По отношение на обособяването на две помещения в магазин №35 чрез леки преградни стени от гипсокартон също не са налице основания за премахването им, тъй като те не предствалаят строеж по смисъла на §1, т.38 от ДР на ЗУТ, нито основен ремонт по смисъла на т.42 от същия параграф, а напротив – напълно попадат в хипотезата на текущ ремонт съгласно т.43 от същия параграф. За текущите ремонти не се изисква одобряване на проект и издаване на разрешение за строеж, следователно извършеното преустройство чрез обособяване на две самостоятелни помещения със стени от гипсокартон не представлява незаконен строеж.

В частта относно премахването на мивката и преградните стени, административният акт е законосъобразен и следва да бъде отменен.

Установява се безспорно (от възражението на жалбоподателката срещу констативния акт; от представения снимков материал, неоспорен то жалбоподателката; от експертизата), че в едното помещение в магазин №35 е имало монтирана тоалетна чиния, заустена във водосточната тръба. Изграждането на мека връзка, свързваща тоалетната чиния с водосточната тръба, представлява по същество изграждане на канализационна инсталация, която има характер на строеж по смисъла на §1, т.38 от ЗУТ. За строежа не е налице одобрен проект и издадено разрешение. Той не е предвиден и в одобрения проект за преустройство на сградата, с който се разрешава заустването на мивките във водосточната тръба. Императивната разпоредба на чл. 161, ал.1 от Наредба № 4 от 17 юни 2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации, забранява във водосточните тръби да се включват канализационни тръби от санитарни прибори и приемници на битови и промишлени отпадъчни води. Обстоятелството, че жалбоподателката е закупила магазина през месец май 2018г. в това състояние, няма правно значение и не санира незаконното строителство. Жалбоподателката не

ангажира никакви доказателства за установяване на времето на извършване на строителство и за опровергаване на констатациите на органа, които почиват на данни от собственици на магазини №№34 и 19, по чиято жалба е започнало административното производство. При това положение, изводът на органа, че строежът е изпълнен в периода 2018- 2019г. е обоснован и той изключва хипотезите на търпимост на строеж по §16, ал.1 от ПР на ЗУТ и §127, ал.2 от РЗР на ЗИДЗУТ.

В частта относно премахването на монтираната тоалетна и заустването ѝ във водосточната тръба административният акт е в съответствие с материалноправните разпоредби и с целта на закона. Обстоятелството, че след издаване на административния акт и преди приключване на съдебното производство жалбоподателката е премахнала тоалетната и меката връзка, няма отношение към законосъобразността на акта. В тази част не са налице основанията по чл.146 от АПК за отмяна на оспорената заповед, поради което жалбата срещу нея се отхвърля.

Разноски:

С оглед изхода на делото страните имат право на разноски съобразно уважената, съответно отхвърлена част от жалбата, съгласно чл.78, ал.1 и ал.3 от ГПК, приложим във връзка с чл.144 от АПК.

Жалбоподателката претендира разноски в размер на 1010 лева, от които: 500 лева адвокатско възнаграждение, 500 лева възнаграждение да експертиза и 10 лева държавна такса. Съобразно уважената част от жалбата, на жалбоподателката се присъждат разноски в половината то претендирания размер - 505 лева.

На основание чл. 143, ал.3 от АПК право на разноските възниква и за ответника. Жалбоподателят дължи на ответника възнаграждение за процесуално представителство в размер на 100 лв., определен съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ. Съобразно отхвърлената част от жалбата дължимите разноски са в размер на 50 лева.

След прихващане на двете насрещни вземания на жалбоподателката се присъждат разноски в размер на 455 лева, платими от бюджета на Столичан община.

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

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Н. Г. Ц. срещу Заповед №САГ23-РА-30-259/03.04.2023г на главния архитект на Столична община, в частта, с която е наредено премахването на тоалетна чиния, монтирана в самостоятелен обект с идентификатор 68134.4091.605.2.88, заустена във водосточната тръба на сградата.

ОТМЕНЯ Заповед №САГ23-РА-30-259/03.04.2023г на главния архитект на Столична община, в частта, с която е наредено премахването на незаконен строеж „Преустройство на магазин №35“, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.4091.605.2.88, относно обособените скамосотятелни помещения с преградни стени от гипсокартон и монтирана мивка.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Н. Г. Ц. разноси в размер на 455 (четиристотин петдесет и пет) лева.

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

СЪДИЯ: