

# РЕШЕНИЕ

№ 410

гр. София, 25.01.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,**  
в публично заседание на 23.11.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Боряна Петкова**

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **5110** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.215, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на [фирма], ЕИК[ЕИК], срещу ЗАПОВЕД №РА-30-258/10.07.2018г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ на Столична община (СО) и във вр. с Решение №7032/19.06.2020г. на Върховния административен съд (ВАС), състав на Второ отделение по адм. дело №11498/2019г. С оспорвания административен акт, на основание чл.225а, ал.1 във вр. с чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ е наредено на [фирма] да премахне незаконен строеж: „Преустройство на апартамент №б“, намиращ се в жилищна сграда в урегулиран поземлен имот (УПИ) XII-186, кв.42 по плана на м. „О. купел“, с административен адрес на [улица], като приведе обекта в съответствие с одобрените инвестиционни проекти.

Жалбоподателят претендира за недействителност на оспорваната Заповед, като постановена в нарушение на процесуалния и на материалния закон. Поддържа, че процесното преустройство не е „строеж“, а представлява „текущ ремонт“ по смисъла на §5, т.43 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗУТ, поради което и за него не се изисква одобряване на строителни книжа и издаване на Разрешение за строеж (РС). Чрез процесуалния си представител адв. Ч. моли съда да отмени Заповед №РА-30-258/10.07.2018г. и да осъди ответника да му възстанови сторените разноски по водене на делото, съгласно представен списък. Доводи за незаконосъобразност на административния акт жалбоподателят е изложил и в писмени бележки, представени

при първоначалното разглеждане на спора по адм. дело №8666/2018г.

Ответникът - ДИРЕКТОР на Дирекция „Общински строителен контрол”, оспорва жалбата. Чрез процесуалния си представител юрк. Л. поддържа, че процесната Заповед е законосъобразен административен акт и не са налице сочените основания за отмяна. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Доводи за неоснователност на жалбата излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и събраните доказателства по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят [фирма] е собственик на недвижим имот – апартамент №6 със застроена площ 68.51 кв. м., намиращ се в жилищна сграда с магазини и гаражи, построена в УПИ XII<sub>186</sub>, кв.42, м. „О. купел“, с административен адрес на [улица]. Това обстоятелство се установява с приетите по делото Нотариален акт (НА) за продажба на право на строеж, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №39796/27.06.2006г. като Акт №152, том LXLV, дело №24878/2006г. и Удостоверение №35/26.06.2007г. за въвеждане в експлоатация на строеж: Жилищна сграда с магазини и гаражи, сградно ВиК отклонение, външно електрозахранване с кабели НН.

Административното производство е образувано във връзка с жалба с вх. №САГ17-ТК00-2942/07.12.2017г., подадена от Г. А. А., собственик на ап.№3 в жилищната сграда на [улица].

На 11.01.2018г. длъжностни лица на район „О. купел“, СО, са извършили проверка на строеж: „Преустройство на апартамент №6“, собственост на [фирма]. Резултатите от проверката са обективирани в Констативен акт (КА) №1/29.01.2018г. в който са отразени следните установявания: Сградата в която се намира ап.6 е въведена в експлоатация с Удостоверение №35/26.06.2006г.; Съгласно одобрения архитектурен проект ап.6 е със застроена площ 68.51 кв. м. и се състои от дневна с обособен кухненски бокс, спалня, баня и входно антре.; Извършеното преустройство в ап.6 се изразява в следното: а) обособяване на втори кухненски бокс с площ около 4 м<sup>2</sup> в помещението, предвидено за баня; б) разширяване на останалата част от банята за сметка на спалнята, при което част от санитарния възел попада върху жилищно помещение на разположения на първия етаж ап.3. При проверката е било установено, че в техническия архив на район „О. купел“ няма одобрени екзекутиви или РС за изпълненото преустройство. Приложение, неразделна част от КА е Схема на местоположението и размерите на строежа с показани СМР, които са били изпълнени към момента на проверката.

Видно от отбелязването на последна страница КА №1 е бил връчен на упълномощен представител на дружеството на 13.03.2018г.

На 19.03.2018г. търговецът е представил писмено Възражение срещу фактическите установявания, отразени в КА №1/29.01.2018г. [(вх. №РОК18-ВК08-107-(2)]. Дружеството е оспорило извода на длъжностните лица от районната администрация, че извършеното преустройство представлява строеж по смисъла на ЗУТ, както и качеството на заинтересовано лице на подателя на сигнала Г. А..

Производството е приключило с издаване на оспорваната Заповед №РА-30-258/10.07.2018г., след като административният орган е приел за неоснователно направеното от [фирма] възражение.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Заключение на вещото лице арх. Б. В. не е оспорено от страните и съдът го кредитира като обективно и компетентно и съответно ще го обсъди при формиране на правните изводи.

При така установените факти, съдът приема от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно разпоредбата на чл.215, ал.1 във вр. с чл.214, т.3 ЗУТ. Подадена е в преклузивния срок за оспорване, от активно легитимирано лице, за което актът създава задължения.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания и извърши проверка на оспорвания административен акт, на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните изводи:

Заповед №РД-30-258/10.07.2018г. е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.225а ЗУТ. Според приложимата норма на чл.225а, ал.1 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. В случая не е спорно обстоятелството и се установява с приетата СТЕ, че процесният строеж е IV<sup>-та</sup> категория, съгласно чл.137, ал.1 ЗУТ. По делото е приета и не е оспорена Заповед №СОА17-РД09-622/19.06.2017г. с която кметът на СО е предоставил правомощията си за премахване на незаконни строежи по чл.225а ЗУТ, на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ (т.2.14).

Актът е в предписаната от закона форма. В оспорваната Заповедта и в КА №1/2018г., въз основа на който е издадена, се съдържа ясно и точно описание на незаконния строеж – обект на премахването, който се изразява в: обособяване на втори кухненски бокс с площ от около 4 м<sup>2</sup> в помещението, предвидено за баня и разширяване на останалата част от банята за сметка на спалнята, в резултат на което част от новоизградения санитарен възел попада върху жилищно помещение на апартамент №3 на първия етаж от сградата. Местоположението на строежа, размерите и СМР, които са били изпълнени към момента на проверката, са детайлно посочени в Схемата, приложение към КА. В Схемата, която е неразделна част от КА, а следователно и от административния акт, са отразени точните размери на обособения кухненски бокс в рамките на санитарния възел, предвиден по проекта за ап. №б и разширения нов санитарен възел със завзетата площ от спалното помещение (в този смисъл са и мотивите на решаващия състав на ВАС, изложени в Решение №7032/19.06.2020г. по адм. дело №11498/2019г.)

Съдът приема, че при постановяване оспорваната Заповед не са допуснати нарушения на административнопроцесуалните правила, установени в чл.225а, ал.2 ЗУТ, които да бъдат определени като съществени и които да мотивират нейната отмяна. Съдът споделя разбирането, че нарушението на административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Административният акт, предмет на съдебния контрол за законосъобразност е съответна на материалноправните норми и на целта на закона, формулирана в чл.1

ЗУТ - чрез устройството на територията да се гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдых на населението.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че изпълненото в имота му преустройство следва да се квалифицира като „текущ ремонт“ за какъвто нормата на чл.151, ал.1, т.1 ЗУТ изрично предвижда, че не се изисква одобряване на строителни книжа и издаване на РС. Определение за „текущ ремонт“ е дадено в §5, т.43 ДР ЗУТ, съгласно която норма това е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се: а) засяга конструкцията на сградата; б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата; в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

В случая съдът приема за безспорно установено със събраните писмени доказателства и приетата СТЕ, че процесното „Преустройство на апартамент №6“ представлява строеж по смисъла на определението, дадено в §5, т.38 ДР ЗУТ, тъй като с него се променя предназначението на някои от помещенията в жилището: 1) част от помещението, предназначено според архитектурния проект за санитарно-хигиенно обслужване - баня-тоалетна, е преустроено чрез изпълнение на преградни стени и предназначението му е променено за кухненски бокс; 2) част от спалнята и от коридора са приобщени към останалата част от санитарното помещение чрез премахване на съществуващи зидове и изпълнение на нови, подробно и изчерпателно посочени в Схемата, приложение към КА и в Приложение №1 на СТЕ.

Обоснован и законосъобразен е изводът на административния орган, че с процесното преустройство недопустимо е било извършено приобщаване на част от жилищни помещения – спалня и коридор, към новообособения санитарен възел – баня-тоалетна, тъй като последният попада над жилищно помещение на разположения отдолу ап. №3. Този извод не е опроверган с приетата и неоспорена СТЕ. Действително вещото лице е констатирало, че към момента на огледа (две години след съставяне на КА) завзетата от спалнята и коридора площ е оформена като отделно помещение – дрешник, което е отделено от санитарния възел с праг на пода и врата тип „хармоника“ и се ползва за съхранение на бельо. Тази констатация обаче, не опровергава установеното от длъжностните лица от районната администрация за промяна на предназначението на част от спалнята в санитарно помещение към момента на огледа на 11.01.2018г., които установявания са подкрепени с изобилни фотографски изображения от които е видно, че завзетата от спалнята площ е обособена като „душ“ и е отделена от останалата част от санитарния възел с праг. От представените към експертизата фотографски изображения е видно, че върху този праг е поставена врата тип „хармоника“, а в обособеното пространство – именувано „дрешник“, са сложени дрехи и обувки. Това ново обстоятелство обаче, не променя извода, че завзетата от спалнята площ е била преустроена в санитарно помещение. Не се твърди и експертизата не е установила изпълнените в новообособеното пространство с душ санитарния фаянс, сифон, смесител и т.н. да са били премахнати. Настоящият решаващ състав приема, че обособяването на „дрешник“ в пространството приобщено към санитарното помещение и очевидно пригодено и използвано като „душ-кабина“, е извършено единствено и само за целите на експертизата и може да бъде върнато във вида след преустройството и промяната на предназначението му веднага след приключване на спора.

Законосъобразен е изводът на административния орган, че процесното преустройство и промяната на предназначението на част от помещенията в ап. №6 е в нарушение на забраната, установена в чл.40, ал.2 ЗУТ. Съгласно тази разпоредба санитарни помещения над жилищно помещение, над кухня или килер за хранителни продукти се допускат само в жилището, което обслужват, както настоящият случай не е. Идентична е и разпоредбата на чл.110, ал.3 от Наредба №7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В случая с премахването на преградни стени и изпълнението на нови, е преустроена и е променено предназначението на част от спалнята в ап.6 в санитарно помещение баня-тоалетна, която се намира над жилищно помещение – спалня в ап.№3 на първия етаж на сградата, с което е нарушена разпоредбата на чл.40, ал.2 ЗУТ.

С приетата и неоспорена СТЕ съдът приема за установено по делото, че процесното преустройство е изпълнено след въвеждане в експлоатация на жилищната сграда в УПИ XII<sub>186</sub>, кв.42, м. „О. купел“ с Удостоверение №35/26.06.2007г. Действително по делото е представен Протокол от 21.06.2006г. според който представител на независимия надзор, представител на възложителя на строежа [фирма] и управителя на [фирма], са заявили, че не възразяват да бъдат преместени вътрешни стени по желание и чертеж на собственика на ап. №6, което да се отрази в част „Архитектура“ на преработката. От цитирания протокол не става ясно какво в действителност е било желанието в тази насока на собственика на ап. №6 и кои вътрешни стени последният е предвидил да бъдат преместени. От заключението на вещото лице се установява, че за сградата в УПИ XII<sub>186</sub>, кв.42 и в частност за процесния ап. №6, има одобрен проект част „Архитектура“ на 28.09.2005г. и преработка на същия, на основание чл.154, ал.5 ЗУТ, одобрена на 07.08.2006г., на които изпълненото на място процесно преустройство не съответства. Според експертизата в община „О. купел“ няма одобрен или съгласуван инвестиционен проект в обхвата на ап.6, след одобрената преработка на първоначалния проект от 07.08.2006г. За обекта няма данни да е заверявана ексекутивна документация, съгласно регламента на чл.175 ЗУТ.

При тези факти обоснован е изводът на ответника, че процесният строеж „Преустройство на апартамент №6“ е изпълнен след въвеждане на сградата в експлоатация с Удостоверение №35/2007г.

С разпоредбата на чл.225а, ал.1 ЗУТ е въведено задължение за кмета на общината или на упълномощеното от него лице, да издаде заповед за премахване на незаконен строеж, който се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж (чл.225, ал.2, т.2).

Според приложимата норма на чл.148, ал.1 ЗУТ строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон, освен в изрично и изчерпателно предвидените в чл.151, ал.1, т.1 – т.12 случаи за които не се изисква РС. Процесният строеж не попада в обхвата на изключенията по чл.151, ал.1 ЗУТ и следователно правилно е бил квалифициран като незаконен от административния орган и в съответствие с нормата на чл.225а, ал.1 ЗУТ е разпоредено премахването му. За пълнота на мотивите съдът отбелязва, че строежът, изразяващ се в преустройство и промяна на предназначението на помещения в ап. №6 и в частност на приобщаването на част от спалнята към санитарното помещение, е абсолютно недопустимо и в противоречие с действащите правила и нормативи за устройство на територията.

По изложените доводи, съдът приема, че Заповед №РА-30-258/10.07.2018г. е законосъобразен административен акт и като такъв не подлежи на отмяна.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.4 АПК на ответника се дължат разноски. Съгласно приложимата норма на чл.78, ал.8 от Гражданския процесуален кодекс в полза на юридически лица или еднолични търговци се присъжда и възнаграждение в размер, определен от съда, ако те са били защитавани от юрисконсулт. В настоящия случай ответникът е бил представляван от юрисконсулт, като съдът в съответствие с фактическата и правна сложност на делото определя размер на възнаграждението – 200 (двеста) лева.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25<sup>-ти</sup> състав,

### РЕШИ

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], ЕИК[ЕИК], срещу ЗАПОВЕД №РА-30-258/10.07.2018г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ на Столична община.

ОСЪЖДА [фирма], ЕИК[ЕИК], с адрес на управление: 1303 С., [улица], да заплати на СТОЛИЧНА ОБЩИНА, представлявана от кмета, с адрес: 1000 С., [улица], сумата 200 (двеста) лева - разноски по адм. дело №5110/2020г.

**РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд на РБългария в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.**

**СЪДИЯ**

Боряна Петкова