

РЕШЕНИЕ

№ 4467

гр. София, 30.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 02.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **2350** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на К. И. Н. срещу Заповед № РА-30-301 от 30.07.2018г. на Директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ - Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1, във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ е наредено премахването на незаконен строеж „Постройка за стопански инвентар”, находящ се в УПИ Х.-696, кв.4 по плана на [населено място], местност „в.з. Киноцентър I част“ с административен адрес [населено място], ул. Е. Б. №, район „В.“ – Столична община, извършен в нарушение на чл. 137, ал. 3 и чл. 148, ал. 1 от ЗУТ – без одобрени проекти и издадено разрешение за строеж.

Жалбоподателката, чрез адв. М., твърди, че заповедта е незаконосъобразна поради нарушение на материалния закон. Излага съображения, че е издадена при неизяснена фактическа обстановка. На първо място поддържа, че не става въпрос за строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, а за преместваем обект по § 5, т.80 от ДР на ЗУТ. Освен това, твърди, че периодът на извършване, както и извършителя му не са правилно установени в акта, тъй като постройката е направена не от жалбоподателката в периода 2013 г. – 2016 г., а от нейния баща, чичо и другите съсобственици на имота още през 1990 г., когато е била направена като къщичка за игра на децата. В тази връзка, твърди и, че, ако става въпрос за незаконен строеж, то той е търпим по силата на § 127, ал.1 от ПЗР на ЗУТ. Иска се отмяна на заповедта и

присъждане на сторените по делото разноси.

Ответникът Директорът на Дирекция „Общински строителен контрол“, Столична община чрез юрк. П., изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не встъпва в производството и не изразява становище.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Подадена е срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от лице с активна процесуална легитимация – адресат на оспорвания административен акт, на когото е наредено премахването му.

Жалбата е подадена в рамките на срока по чл.215, ал.4, пр.1 от ЗУТ.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като взе предвид доводите на страните и като събра и прецени в тяхната съвкупност всички представени по делото писмени доказателства, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

На първо място, процесната заповед е издадена в предвидената от закона форма и съдържание, от компетентен орган, в кръга на неговите правомощия, поради което не са налице основания за отмяна / обявяване на нищожност на акта съгласно чл.146, т.1 и т.2 от АПК.

В съответствие с [чл. 223, ал.1, т. 8 от ЗУТ](#), за строежите от четвърта, пета и шеста категория кметът на общината (района) или упълномощено от него длъжностно лице издава заповеди за премахване на незаконни строежи.

Заповедта се постановява за премахване на строеж от шеста категория съгласно чл.137, ал.1, т.6 от ЗУТ, който от своя страна е приет за незаконен на основание [чл. 225, ал.2, т. 2 от ЗУТ](#), които параметри определят компетентността на кмета на общината в обхвата на [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.“

Съгласно [§ 1, ал. 3 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията /ЗУТ/](#) кметът на общината може да предоставя свои функции по този закон на заместниците си, на главния архитект на общината и на други длъжностни лица от общинската /районната/ администрация/. Касае се за законово предвидена възможност за делегиране на правомощия по ЗУТ. Със Заповед № РД-09-622 от 19.06.2017 г. Кметът на Столична община делегира свои правомощия на Директора на Дирекция "Общински строителен контрол"- СО, вкл. и да издава заповеди за премахване на незаконни строежи на основание [чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ](#). Като издадена от Директора на Дирекция "Общински строителен контрол"- СО на основание [чл. 225а, ал.1 от ЗУТ](#), процесната заповед е издадена от компетентен орган.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, като съдържа изискуемите реквизити - наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, фактически и правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на административния орган.

На второ място, органът е следвал установената в специална административна процедура при издаване на акта и не се установяват съществени процесуални

нарушения, които да налагат отмяната му по чл.146, т.3 от АПК.

Заповедта е издадена при спазване на специалните административно-производствени правила по ЗУТ - въз основа на извършена проверка от длъжностни лица на общинската администрация в съответствие с правомощията им по [чл. 223, ал. 2 от ЗУТ](#), въз основа на която е съставен констативен акт, връчен на жалбоподателя, като е указана възможността за подаване на възражение.

Самият констативен акт № 2018-КІ-ПСИ-Ек.Б24 / 09.05.2018 г., съставен от длъжностни лица на Район „В.“, изрично е посочен в обжалваната заповед, с което констатациите по него са приобщени като фактически мотиви на заповедта.

В акта е отразено, че при извършена проверка на строеж - „постройка за стопански инвентар” в имот с идентификатор № 68134.1975.696, УПИ XII-696, кв.4, находящ се в [населено място], в.з. „Киноцентър - I-ва част”, [улица] се установяват следните факти и обстоятелства: Строежът е изпълнен върху ивични основи и бетонова настилка с размери 3.00м./3.10м. и застроена площ от 9.30 кв.м. и височина от 2.00м. до 2.60м. при кота било. Разположен е на страничната регулационна линия между УПИ XII-696 и УПИ XIII-697 и към дъно на имот, като навлиза в УПИ VII-692, кв.4, местност в.з. „Киноцентър- I-ва част”. Върху ивичните основи е монтирана дървена носеща конструкция - дървени колони и греди. Ограждащите стени са изпълнени върху стоманобетонов цокъл с двустранна дъсчена обшивка, като за северна стена е използвана съществуващата дървена ограда. Покривът е двускатен и е покрит с изолационен материал - ондулин, като от югоизток удължения скат лежи върху две декоративни дървени колони. Строежът е захранен с ел. енергия. Строителството е реализирано от жалбоподателката през периода 2013г.-2017г., без издадени строителни книжа и документи и без съгласие на останалите съсобственици. Посочено е още, че строежът е VI категория.

Актът е обявен и в заповедта са посочени подадените възражения, като изложеното в тях не се уважава от административния орган.

Въз основа на така установените факти и проведената административна процедура, Директорът на Дирекция „Общински строителен контрол“, Столична община е издал оспорената Заповед № РА-30-301 от 30.07.2018 г., с която на основание чл. 225а, ал. 1, във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ на жалбоподателката К. И. Н., която е приета за „извършител“, е наредено премахването на незаконен строеж „Постройка за стопански инвентар”, находящ се в УПИ X.-696, кв.4 по плана на [населено място], местност „в.з. Киноцентър I част“ с административен адрес [населено място], ул. Е. Б. №, район „В.“ – Столична община, извършен в нарушение на чл. 137, ал. 3 и чл. 148, ал. 1 от ЗУТ – без одобрени проекти и издадено разрешение за строеж.

Въпреки горното, административният акт е издаден в нарушение на материалния закон, което е основание за отмяната му на основание чл.146, т.4 от АПК.

Както бе посочено по-горе, строежът е обявен за незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, като извършен в нарушение на чл. 137, ал. 3 и чл. 148, ал. 1 от ЗУТ – без одобрени проекти и издадено разрешение за строеж.

Съгласно чл. 148, ал.1 и ал.2 от ЗУТ строежи, могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон, като за целта преди започването на строежа е необходимо издаването на специално разрешение за строеж от главния архитект на общината, а за градовете с районно деление – по решение на общинския съвет - от главния архитект на района.

От изслушана по а.д. № 9178 / 2018 г. на АССГ, 24 състав съдебно – техническа

експертиза на в.л. инж. Т. Т. за техническите характеристики на строежа се установява следното:

Обектът, представлява „постройка за стопански инвентар” и тя е разположена върху бетонова настилка, която е изпълнена в УПИ XII-696 на страничната регулационна линия между УПИ XII-696 и УПИ XIII-697 и към дъното на имота към УПИ VII-692 и УПИ VIII-693 от кв.4, местност в.з.»Киноцентър- I-ва част». Размерите на постройката са около 3.10 м./4.05 м. и застроена площ от около 12.56 кв.м. Покривната конструкция е с размери от около 4.25 м./4.05 м. Височините на обекта са както следва: кота ^{стреха} - 2.03м. и кота ^{било} - 2.69 м. Върху бетонова настилка на прилежащия терен е поставена лека дървена сглобяема конструкция, състояща се от дървени колони, греди, столци и дървена ферма /било/. Дървените колони от югозапад и югоизток стъпват върху бетонова настилка, изпълнена в УПИ XII-696, а дървените колони от северозапад и североизток стъпват върху огради от каменна зидария, които са изпълнени на имотните граници между УПИ XII-696 и УПИ XIII-697 и към дъното на имота към УПИ VII-692 и УПИ VIII-693 от кв.4. От югозапад и югоизток в обема на дървената конструкция е изпълнен цокъл на височина от около 40 см. от кота ^{прилежащ терен}. Цокълът е направен от речни камъни и вароциментов разтвор. Ограждащите стени на постройката от външната страна са с дървена облицовка, а от вътре - сачак. Покривът е двускатен, с положена хидризоляция - битумни керемиди. Има монтирани два броя прозорци с алуминиева дограма и входна врата - алуминиева. Обектът се състои от едно помещение, в което подовата настилка е от теракот. Към датата на извършване на огледа - 18.09.2019 г. обектът се е използвал за обслужващи дейности - съхранение на стопански инвентар. Независимо от извода на вещото лице, че обектът не представлява строеж, а преместваем обект, този въпрос не е от компетентността на експертизата, а правен, освен това същият за настоящия състав и по настоящото дело е решен със задължителните указания, дадени в Решение № 2464 от 23.02.2021 г. по а.д. № 2334 / 2020 г. на ВАС, II отделение, с което е отменено решението по а.д. № 9178 / 2018 г. на АССГ, 24 състав и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на съда, в това решение е прието, че е налице именно строеж, по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, а не преместваем обект, както е прието в отмененото решение.

По делото няма спор, че преди извършването на строежа не е издавано разрешение за строеж.

При наличието на строеж, който е извършен без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж, е налице незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, така, както е посочено в заповедта.

Остава неизяснен обаче въпросът дали въпреки, че строежът е незаконен, той подлежи на премахване или не с оглед това дали той е търпим.

Съгласно разпоредбата на § 127, ал.1 от ПЗР на ЗУТ, „Строежи, изградени до 31 март 2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване.“

По отношение на обстоятелствата от значение за приложение на горната разпоредба, както и по отношение на това кой е извършител на строежа, в настоящото производство се установява, че при издаването на заповедта, административният орган е постановил същата без да изясни всички факти и обстоятелства.

По отношение на периода на извършване на строителството, същият е неправилно установен.

Административният орган е приел, че не е установено точно кога е извършен строежът, но за период на извършването му е посочил 2013 г. – 2016 г., поради което за него не са приложими разпоредбите за търпимост както по § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, така и по § 127, ал.1 от ПЗР на ЗУТ.

Този извод е направен въз основа на следното:

В административната преписка се съдържат декларации от 22.02.2018г. и от 23.02.2018г. от Л. А. П., И. П. Б., Я. Ц. Т., в които е обективизирано тяхното съгласие за изграждане през 2013 г. от К. И. Н. на «постройка за стопански инвентар» с площ от 7.25 кв.м.

Представена е и декларация от 08.05.2018 г. от И. Й. Р. и Х. Н. П., в която се посочва, че те не са дали своето съгласие за изградената през 2017 г. от К. И. Н. «постройка за стопански инвентар» с приблизителна площ от 10 кв.м.

В производството по а.д. № 9178 / 2018 г., т.е. при първоначалното разглеждане на делото от свидетелските показания на свидетелката В. Е. М. К. се установява, че постройката, представлява барака за съхранение на инвентар, като съществува в имота, находящ се в [населено място],[жк], [улица] още от 90-те години на ХХ век и е била изградена от бабата на жалбоподателката К. Й. Н..

От разпита на свидетеля Л. Л. П., разпитан в настоящото производство се установява също, че постройката, която е била къщичка за игра на деца е строена още някъде 1990 г., 1991 г., 1992 г. Свидетелят, който е съсед, сочи, че е участвал в строежа, както и че са я правили преди много години със съседите Л., с бащата на К. и с брат. Някъде през 2000 г. тя е била само реновирана, като например има нови дограми.

По делото е представена и декларация от Ж. А. А., в която сочи, че къщичката за игра на деца в имота, собственост на наследниците на съседа Й. Н. Р. е построена в началото на 1990 г. от Н. Р. и е реновирана през 2000 г. от И. и Й. Н..

По отношение на търпимостта на строежа, при установено в настоящото производство, че същият е извършен още през 1990 – 1992 г. и като извърши разгледа техническите показатели на строежа, съответно ги обсъди с оглед действалите както към момента на извършването му нормативи, така и към настоящите правила и норма, съдът счита, че строежът не е допустим по следните съображения:

Става въпрос за постройка на допълващо застрояване с размери 3.00м./3.10м. и застроена площ от 9.30 кв.м. и височина от 2.00м. до 2.60м. при кота било / до 2,69 м. според вещото лице/, която е разположена на страничната регулационна линия между УПИ XII-696 и УПИ XIII-697 и към дъно на имот, като дори навлиза в УПИ VII-692.

Действащият ПУП за УПИ XII-696 от кв.4 по плана на [населено място], местност в.з. „Киноцентър I-ва част” е бил одобрен със Заповед № РД-50-09-82 / 16.03.1990 г. на Главен архитект и по него се предвижда ниско застрояване до 10 м. в имота, като няма предвиждане за допълващо застрояване.

Правилата на ЗУТ за разполагане на строежи от допълващо застрояване са следните:

Съгласно чл.41, ал.1 и 2 от ЗУТ: „ (2) Допълващото застрояване в урегулирани поземлени имоти се състои от спомагателни, обслужващи, стопански и второстепенни постройки към сградите на основното застрояване и се разрешава в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план. (2) Когато допълващо застрояване не е предвидено с действащия подробен устройствен план, то се допуска от главния

архитект на общината с виза за проучване и проектиране по чл. 140, ако постройките се застрояват свободно или допсени до сгради на основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с постройките на допълващо застрояване само между два урегулирани поземлени имота. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.“

Съгласно чл.42 от ЗУТ: „ (1) Постройките на допълващото застрояване се разполагат свободно или допсени до основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с допълващо застрояване в съседен имот. (2) Постройки на допълващото застрояване, с изключение на гаражи, работилници и обекти за търговия и услуги, не могат да се разполагат на уличната регулационна линия или между нея и сградите на основното застрояване. Постройки на допълващото застрояване могат да се изграждат на вътрешната граница на урегулирания поземлен имот, ако калканните им стени покриват калканни стени на заварени или новопредвидени постройките в съседния урегулиран поземлен имот, или плътни огради. (3) При свободно разполагане постройките на допълващото застрояване са с височина до 3,6 м. и на разстояние от вътрешните граници на урегулирания поземлен имот най-малко 3 м., а когато са с височина до 2,5 м., са най-малко на 1,5 м. от южната, югозападната и югоизточната граница към съседния урегулиран поземлен имот при отклонение от южната посока до 45 градуса.“

Видно е, че постройката нито е предвидена като допълващо застрояване в ПУП, нито отговаря на нормативите за изграждането ѝ – а именно изискванията за отстояние от минимум 3 м. от вътрешна регулационна линия, като е разположена на страничната регулационна линия между УПИ XII-696 и УПИ XIII-697 и към дъно на имот и дори навлиза в УПИ VII-692. Няма покриване на калканни стени с калкани на заварени или новопредвидени постройките в съседния УПИ или плътни огради.

По отношение на правилата и нопрамитиве към момента на извършване на строежа 1990 г. – 1992 г. приложими са отменения Закон за териториално и селищно устройство, съответно Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство (отм.), приет с ПМС № 31 от 9.07.1973 г., обн., ДВ, бр. 62 от 7.08.1973 г., ..., отм., бр. 1 от 2.01.2001 г., в сила от 31.03.2001 г. и Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство (отм.), издадена от министъра на строежите и архитектурата, обн., ДВ, бр. 69 от 2.09.1977 г. и бр. 70 от 6.09.1977 г., ... отм., бр. 48 от 26.05.1995 г., в сила от 26.07.1995 г.

Съгласно чл.112, ал.4 от отменения ППЗТСУ: „В дворищнорегулационни парцели могат да се изграждат сгради, постройките и съоръжения на допълващото застрояване за стопански и обслужващи дейности, когато не са предвидени с действащия застроителен и регулационен план, ако се застрояват свободно или свързано с основното застрояване в парцела или свързано само между два парцела, при спазване на правилата, нормите и нормативите по териториално и селищно устройство, санитарно-хигиенните и

противопожарните изисквания, въз основа на скица за проектиране по чл. 220, ал. 2, т. 2, върху която се указват точни мерки, коти, разстояния и условия. Така указаното застрояване се отразява служебно в действащия застроителен и регулационен план. За останалите случаи се съставя и одобрява частично изменение на застроителния и регулационен план, а при нужда - и кварталнозастроителен и силуетен план по чл. 61, ал. 1.“

Съгласно чл.121 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство (отм.): „ (1) Второстепенните постройки не могат да се разполагат на уличнорегулационната линия или близо до нея пред жилищната сграда. От регулационните линии на съседните парцели те трябва да са на разстояние най-малко 3 м. или най-малко 1,50 м. от южна, югоизточна или югозападна (до 45 градуса отклонение от южната посока) регулационна линия към съседите. (2) Второстепенните постройки могат да се разполагат на страничната регулационна линия, ако калканната им стена се покрива напълно от калканната стена на заварена сграда в съседния парцел или със съгласие на собственика на съседния парцел, изразено в нотариално заверено заявление до техническата служба при общинския народен съвет или декларация, подписана в присъствието на длъжностни лица от техническата служба при съвета, при задължение от негова страна да направи също такава постройка така, че калканните стени да се покрият напълно. В този случай трябва да се изгради съответен пожаропредпазен зид. (3) Второстепенната постройка може да се разположи на самата странична регулационна линия, без да се спазват други изисквания, при денивелация на терена към собствения парцел, равна или по-голяма от нейната височина. (4) Второстепенните постройки могат да се разполагат на регулационната линия, без да се спазват други изисквания, когато парцелът граничи с извънселищната територия.(5) Второстепенните постройки се разполагат най-малко на 6 м зад жилищната сграда на парцела и най-малко на същото разстояние от жилищни сгради в съседните парцели.“

Видно и от тези изисквания, отново не са спазени изискванията за отстояние от регулационната линия, нито е налице някое от изключенията, при които може да се изпълни такъв строеж на регулационната линия.

Имайки предвид, че строежът не само че е на регулационната линия, но и навлиза в друг имот, то това, че същият е недопустим е безспорно.

Следователно, налице е незаконен строеж, който подлежи на премахване, тъй като не е и търпим.

Въпреки това, съдът споделя съображенията на жалбоподателката, че актът е издаден при неизяснени фактически обстоятелства, като неправилно за негов единствен адресат е посочена жалбоподателката К. И. Н.. Следва да се има предвид, че това обстоятелство е от значение, доколкото именно на лицето, на когото е наредено да премахне строежа, като длъжник по изпълнението, ще бъдат възложени и разходите по принудително премахване, в случай, че заповедта не бъде изпълнена доброволно, поради което и точното установяване на извършителя на строежа или на неговият собственик, е от съществено

значение за законосъобразността на заповедта.

Видно е, че административният орган е достигнал до погрешния извод, че жалбоподателката е извършила строителството от представените декларации.

Съдържанието на същите обаче, беше опроверкано в настоящото съдебно производство както по отношение на периода на извършване на строителството, така и по отношение на неговия извършител. От свидетелските показания по делото се установява, че строителството е извършено още през 1990 – 1992 г. и то от други хора – баща, майка, чичо на жалбоподателката и съседи.

Освен това между страните не е спорно, а и на административният орган е било известно, че имотът, в който е извършено строителството се притежава в съсобственост на доста лица, като жалбоподателката е само един от съсобствениците.

Извършването на строителство в чужд имот, без учредено право на строеж, създава обект, който по принципа на приращенията става собственост на собственика, в случая собствениците на земята. След като не е установен конкретен извършител на строежа, на когото да бъде наредено да премахне същия, то задължението е на собственика, в случая съсобствениците. В този смисъл и заповедта не може да бъде издадена само с адресат жалбоподателката, която не е извършител на строежа, а само един от съсобствениците му, а следва да бъде издаден срещу всички съсобственици на имота, които са съсобственици и на постройката.

Мотивиран така, съдът приема, че заповедта е незаконосъобразна, като постановена в предвидената от закона форма и съдържание, от компетентен орган, в кръга на неговите правомощия, при спазване на установената административна процедура, но при неправилно приложение на материалния закон.

При тези изводи, заповедта следва да бъде отменена на основание чл.146, т.4 от АПК.

С оглед изхода на делото и при направените от страните искания, съдът, с решението следва да се произнесе и по въпроса за разноските по делото.

Съгласно чл.143, ал.1 от АПК, жалбоподателят има право на разноски. Такива са съевременно поискани от процесуалния представител. По делото са налице доказателства за извършени разноски в размер на 10 лв. държавна такса пред АССГ и 70 лв. пред ВАС, както и 250 лв. за експертиза и 600 лв. за адвокатски хонорар.

Водим от горното, и на основание чл. 172, ал.2 от АПК Административен съд - София град, II отделение, 35 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по жалба на по жалба на К. И. Н. Заповед № РА-30-301 от

30.07.2018г. на Директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ - Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на К. И. Н. разноски общо в размер на 930 лв. /деветстотин и трийсет лева/.

Решението подлежи на касационно обжалване в 14-дневен срок от деня на съобщаването му, чрез настоящия съд, пред Върховен административен съд.

Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

СЪДИЯ