

РЕШЕНИЕ

№ 16591

гр. София, 15.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в
публично заседание на 16.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **12886** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 ЗУТ.

Образувано е по жалба на Б. Р. И., чрез адв. И. З. от САК срещу Заповед № САГ24-РА-30-303/19.11.2024г. издадена от вр. ид. главен архитект на Столична община /СО/, с която е разпоредено премахването на незаконен строеж, именуван „Пристройка към съществуваща сграда“ с кад. ид. 68134.1368.2035.2, находяща се в имот с кад. ид. 68134.1368.2035, съставляващ УПИ Х-35, кв. 14, м. кв. И., р-н Н. по плана на [населено място].

Изложени са съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед, като издадена при допуснати съществени процесуални нарушения и в несъответствие с материалния закон. Оспорва се компетентността на лицата, установили незаконният строеж, както и на издателя на процесната заповед. По същество се твърди, че неправилно е възприето, че изпълненото представлява строеж, както и че същото е незаконно. Излагат се съображения, че дори и да се приеме, че е налице строеж, то същият е „търпим“ и не подлежи на премахване.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. З., която поддържа жалбата на заявените основание и претендира разноските по делото.

Ответникът – вр. ид. главен архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. В., оспорва жалбата, по съображения изложени в писмено становище. Сочи, че заповедта е издадена от компетентен орган, спазени са изискванията за форма и съдържание на административния акт, същият е мотивиран. Твърди, че безспорно е доказано наличието на незаконен строеж. Моли съдът да отхвърли жалбата и да потвърди заповедта. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София – град след като се запозна с твърденията на страните и събраните

по делото доказателства намира за установено от фактическа страна следното:

От представените по делото доказателства се установява, а и не се спори, че Б. Р. И. е собственик на имот с кад. ид. 68134.1368.2035, съставляващ УПИ Х-35, кв. 14, м. кв. И., р-н Н. по плана на [населено място], съгласно н.а. № 44, том XI, дело № 1621/1981г., н.а. № 162, том XIX, дело № 4519/1981г., н.а. № 164, том LLXV, дело № 22836/1996г. и удостоверения за наследници с № 000525/10.04.2009гх. и № 001402/10.04.2009г.

По повод жалби в р-н Н., СО за незаконно строителство е била извършена проверка в имот с кад. ид. 68134.1368.2035, съставляващ УПИ Х-35, кв. 14, м. кв. И., р-н Н. по плана на [населено място]. Установено било, че е изпълнен строеж, именуван „Пристройка към съществуваща сграда“ с размери в план дължина 7.19м, ширина 5.88м и височина 3.00м до кота било. Пристройката се състои от коридор, спалня, дневна и кухненски бокс. Строежът бил изпълнен както следва: върху бетонова площадка е изградена метална конструкция, трайно прикрепена към терена, подпълнена с тухли „Ю.“ с дебелина 8 см, покрити с гипсокартон. Върху външните стени е положена топлоизолация с дебелина 5 см. и мазилка. Покрива се състои от OSB плоскости, покрити с битумни керемиди. Прозорците са с PVC дограма.

Констатациите на проверяващите са обективирани в констативен акт /КА/ № 1/22.01.2024г., в който е отразено още, че за строежа няма одобрени проекти и разрешение за строеж. Като възложител на строежа е посочен Б. Р. И..

Посочено е, че съгласно скица-извадка от действащия ЗРП строежът не отговаря на същия за УПИ Х-35, кв. 14, м. И., одобрен със Заповед № РД-50-324/03.05.1995г. на гл. арх. на С., потвърден с Решение №85/2003г на СОС. Съгласно действащият за района ПУП пристройката не се запазва, поради което състроежът се изключва от приложението на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ и § 16 на ПР на ЗУТ.

В КА № 1/22.01.2024г. е отбелязано още, че актът е съставен в отсъствие на извършителя, предвид положените подписи на свидетели. Същият е връчен на И. на 15.02.2024г. с ИД PS 1734 CD4VUL Z.

По така съставения констативен акт е постъпило възражение от Б. Р. И..

При преповтаряне на фактическите констатации от КА № 1/22.01.2024г. е издадена процесната Заповед № РА-30-303/19.11.2024г. В същата е определен строежът като такъв от V-та категория и е обсъдена неприложимостта на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 2 от ПЗР на ЗИД ЗУТ. Възраженията на Б. И. лаконично са отхвърлени с мотив, че не се представят доказателства за законност на строежа.

За изясняване на релевантните за делото обстоятелства е изслушана и приета първоначална и допълнителна съдебно-техническа експертиза (СТЕ), която съдът ще обсъди в изложението по-долу. Според заключението на в.л. А. Б. при извършен оглед на място установява, че сградата в план е с размери 7,40м(6,70м)/5,60м и височина ок. 3,0м - до стрехата. Застроената площ на пристройката е ок. 40кв.м. Долепена е до западната стена на сградата с идентификатор 68134.1368.2036.2, разположена в северната част на имота. Процесният строеж е изпълнен с метална конструкция, върху бетонна площадка, стени от газобетонни блокчета /“YTONG” /, покрити с гипсокартон от вътрешната стена. Изпълнена е външна топлоизолация по ограждащите зидове с дебелина ок. 5 см и мазилка. Покривът е с дървени греди върху стоманени ферми /прътови конструкции/, OSB плоскости и битумни керемиди. Между гредите е изпълнена топлоизолация от стиропор. Монтирана е PVC дограма. Пристройката се състои от три помещения - дневна с кухненски бокс, стая и коридор. Към момента на огледа пристройката се използва за живеене.

СТЕ сочи още, че съгласно кадастралната карта в имота има две сгради - триетажна (ид.

68134.1368.2035.1) и двуетажна (ид. 68134.1365.2035.2). Процесната пристройката е долепена до сграда с идентификатор 68134.1365.2035.2. На л. 50 от делото е приложена скица-извадка от действащия регулационен и застроителен план за УПИ Х-35, кв. 14, местност „И.“, одобрен със Заповед № РД-50- 324/03.05.1995г. на главния архитект на [населено място]. Видно от извадката на ЗРП в УПИ Х-35, кв. 14 има нанесени две сгради в кадастралната основа, като триетажната сграда е потвърдена с плана. Пристройката, съгласно констативния акт, е към двуетажната сграда. С акт за узаконяване № 15 от 17.05.2004г., издаден от главния архитект на район Н. е узаконена „Двуетажна жилищна сграда с гаражи и изби, в УПИ Х-35, кв.14, м. „И.“ на осн. § 184, ал.5, § 16, ал.2 от ЗУТ, одобрен ПУП и приет на РЕС., със ЗП - 64,56 кв.м.”

Съдебният експерт дава становище, че при справка със записите в Google Earth се установява, че най - ранния запис е от 07.2000г., на който е видима пристройка от запад на сградата, разположена в северната част на имота.

Съобразявайки вида на материалите, от които са изградени ограждащите стени може да се приеме, че постройката е изградена/преустроена/ в настоящия си вид е след 1994г.

В съдебно заседание вещото лице дава уточнения относно ЗРП, разполагането на сградите, действието на ЗУТ и ОПУ на [населено място], всичките приложения към процесния строеж.

По делото са събрани гласни доказателства посредством разпита на свидетеля Р. Г. П.. Същият дава сведения за извършване на ремонти и укрепване на сградата с метални колони през 1999г. и през 2001г. за боядисване и шпакловане.

При горните фактически констатации съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена от надлежна страна срещу административен акт, който подлежи на съдебен контрол. Съдът приема, че жалбата е подадена в срок, предвид датата 09.12.2024г. (ИД на л. 85 гръб) на връчване на заповедта и датата 18.12.2024г. на депозиране на жалбата пред Административен съд София град.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Настоящият съдебен състав преценява оспорваната заповед като такава издадена от компетентен орган, на основание чл. 225а, ал. 1 ЗУТ. Съгласно тази разпоредба 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. Възможността кметът да упълномощава други длъжностни лица е предвидена в § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ. С оглед представената Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на СО и Заповед № СОА24-РД15-3407/26.07.2024г. за възлагане на Б. П. да изпълнява длъжността „гл. архитект на СО“, следва да се приеме, че процесният акт е издаден от компетентен орган, в рамките на предоставените му правомощия, тъй като строежът е V-та категория. Видно от т. 1.46 на гл. архитект на СО са предоставени права да издава заповеди за премахване на незаконни строежи на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ. По отношение на КА № 1/22.01.2024г., същият е съставен от служители на р-н Н., СО изпълняващи длъжността стари експерт и старши специалист в отдел „Контрол по строителството“, което е в съответствие с изискванията на чл. 223, ал. 2 от ЗУТ, поради което неоснователни са възраженията за липса на компетентност.

Заповедта отговаря на изискванията на чл. 59 АПК, същата е в изискуемата от закона писмена форма, съдържа всички реквизити по чл. 59, ал. 2 АПК. Изложени са фактическите основания за издаването на заповедта и относимите правни норми.

Съдът не констатира в хода на административното производство да са допуснати процесуални нарушения от категорията на съществени. Съществено е това процесуално нарушение, което ако не е било извършено, то крайния резултат би бил друг. Спазена е процедурата по съставяне на констативен акт по чл. 225а, ал. 2 във вр. с чл. 223 от ЗУТ. Не представлява съществено

нарушение на процесуалните правила неприсъствието на жалбоподателя при съставянето на констативен акт и започване на производството по реда на чл. 225а от ЗУТ. Констативният акт е бил редовно връчен на жалбоподателя, и същият се е възползвал от възможността да прави възражения по него. Най-после в случая правото на защита на жалбоподателя е гарантирано в най-пълна степен пред административния съд по реда на оспорване на административния акт, от която възможност се е възползвал.

По спазването на материалния закон съдът съобрази следното:

Основанията за издаването на заповед за по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ са алтернативно изброени в чл. 225, ал. 2 от ЗУТ, като осъществяването на което и да е от тях поражда правомощието на компетентния орган, при условията на обвързана компетентност, да разпорежи премахването на незаконен строеж.

Процесната „Пристройка към жилищна сграда“ по обективни признаци отговаря на легалното определение за „строеж“. Така в СТЕ е посочено, че конструкцията на сградата е стоманена, монтирана върху стоманобетонна основа. Ограждащите стени са изпълнени от зидария от газобетонни блокчета. Покривът е с битумни керемиди върху плоскости от „OSB“. Същото съответства на „строеж“ и е различно от „преместваем обект“ по см. на § 5, т. 80 - обект, който няма характеристиките на строеж и може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото.

Съгласно чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Съгласно § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ „Строежи“ са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

По делото не се установява за „Пристройка към жилищна сграда“ да има издадени строителни книжа (одобрени проекти и разрешение за строеж. Приложените Акт за узаконяване № 15 от 17.05.2004г., издаден от главния архитект на район Н., е узаконена „Двуетажна жилищна сграда с гаражи и изби, в УПИ Х-35, кв.14, м. „И.“ на осн. § 184, ал.5, § 16, ал.2 от ЗУТ, одобрен ПУП и приет на РЕС..., със ЗП - 64,56 кв.м..”, т.е. сградата, до която е изпълнена пристройката.

В СТЕ е отбелязано, че в писмо на Директор на Дирекция „ОСК“ към САГ 20-ТК00-1423/05.01.2024г. до кмета на р-н Н. е посочено, че „преписката за издаване на удостоверение за търпимост /УТ/ за „съществуваща сграда с идентификатор 68134.1368.2035.2“ (процесната пристройка) е завършена с влязла в сила Заповед № САГ23- РА-52-55/11.09.2023г. за прекратяване на производството по издаване на УТ за гореописания строеж без издаване на удостоверение за търпимост. В тази връзка, както сграда с идентификатор 68134.1368.2035.2, така и допълващата сграда от запад към нея не попадат в приложното поле на „Търпимост...”/л.70 гръб/.

Или с други думи казано съдът счита, че е изпълнен „строеж“ по см. на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, без изискуемото разрешение и строителни книжа.

По отношение на т.н. „търпимост“ на „Пристройка към жилищна сграда“ съдът съобрази следното:

Предпоставките из установяване на “търпим” строеж са дадени в § 16 от ПР на ЗУТ, последствия преповторени в § 127, ал. 1 от ЗИДЗУТ, като е определен нов срок до който следва да са били

изградени, а именно 31.03.2001г. Същите се свеждат до липса на строителни книжа, но допустимост като начин на съществуване - допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон (§ 16 от ДР на ЗУТ), респ. допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон (§ 127, ал. 1 от ЗИДЗУТ).

Както бе изложено за коментирания строеж няма разрешение за строеж и строителни книжа, за което не се спори. По отношение на времето на изпълнение на строежът съдът съобрази следното:

Най-ранната дата от която е съществувала пристройката (независимо от видът ѝ) е 1981г. декларация от Р. В. и декларация от О. С. Д.. В приложеният по делото Нотариален акт № 44 от 81 г. е описано празно дворно място съставляващо п-л Х-10 в кв. 21 по плана на С., м. И.. По данни на С. Х., на разстояние 1,5м от сградата с гаражите е имало лятна кухня с площ 18 кв.м, построена през 1981г. Посочено е, че при строежа на 42 кв.м. постройка са изградени стени до сградата с гаражите./л.60/. Съдът приема, че именно 1981г. е датата, на която е изпълнена процесната пристройка, било като лятна кухня с 18 кв. м. площ според Х., било 40 кв. м. според В. и Д.. Това е така, защото последващите дейности представляват основен ремонт на съществуващ обект 1999г. и текущ ремонт 2001г. съгласно показанията на св. П.. Все така с тези дейности пристройката не става законен строеж.

Следователно релевантна за изследването за „търпимост“ е хипотезата на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ.

Според заключението на СТЕ, което съдът кредитира, В случай, че се приеме, че строителството на пристройката е изпълнено през 1981 г., към периода на нейното изграждане действащ е ПУП, утвърден със заповед № 5988/08.11.1956г. съгласно, който имотът има една външна - улична регулационна граница, като останалите граници са странични и към дъно имот. Процесната пристройка към жилищна сграда е ситуирана на ок. 2м от северната странична граница и средно на 2м от дъното на имота, с което не отговаря на изискването за разполагане на сградите в имотите, съгласно чл.10, ал.1 и чл. 13, ал.2 от Наредба №5/1977г.

Редакцията на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ обаче предвижда и още един случай на „търпимост“ – допустимост по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите съгласно този закон, т. е. към ДВ, бр. 65 от 22.07.2003 г.

Тук СТЕ установява, че действащия ПУП е одобрен Заповед № РД-50-324/03.05.1995г. на главния архитект на [населено място], потвърден с Решение №85/2003г на СОС. Според плана УПИ Х-35, кв. 14 е с три външни регулационни граници - на изток по ул. П., на север и на запад към алея. Имотът има една вътрешна - странична регулационна граница към УПИ IX-36, кв. 14. /л.17/. Процесната пристройка не е предвидена с действащия ПУП, одобрен Заповед № РД-50-324/03.05.1995г. на главния архитект на [населено място].

От приложената комбинирана скица за имота се установява, че пристройката е изградена на ок. 2,0м. от северната граница на УПИ Х-35 и на средно 2м от западната граница, което не противоречи на нормативните изисквания за разполагане на сгради в имота. В съдебно заседание вещото лице уточнява, че изискването за отстояние е към странични граници. В случая, имотът е с три външни регулационни граници, тъй като от север и от запад по скицата, която е приложена в делото има алея. Когато става въпрос за разполагане, това стават външни граници за имота. Външни граници за имота се определят със ЗУТ, тоест разполагане на постройки на определени разстояния от външни имотни граници е нормирано само за такива граници, които са към първостепенната улична мрежа, тоест за всички останали алеи, улици няма норма по ЗУТ,

която трябва да се спазва.

Пак според СТЕ съгласно ОУП на СО имотът попада в устройствена зона Жм, с устройствени показатели Пл - 40%, К. -1,2. Имотът е с площ 581 кв.м., при което максимално допустимата застроена площ на всички сгради в имота е 232,40 кв.м. Съгласно КККР, сграда с идентификатор 68134.1368.2035.1 е с площ 86 кв.м, сграда с идентификатор 68134.1368.2035.2 е с площ 76 кв.м. Общо застроената площ на двете жилищни сгради в имота е 162 кв.м. Площта на пристройката е ок. 40 кв.м. Общо застроената площ в имота е 202 кв.м., с което не се надвишава допустимата плътност на застрояване, по ОУП на СО.

Налага се извода, че възражението за „търпимост“ на строеж „Пристройка към жилищна сграда“ е основателно. Търпимите строежи не подлежат на премахване. Административният орган след като не е изследвал условията за търпимост в тяхната пълнота е допуснал съществено процесуално нарушение, което води до нарушение и на материалният закон. Оспорената Заповед № САГ24-РА-30-303/19.11.2024г. като незаконосъобразна следва да бъде отменена.

При този изход на спора основателна е претенцията за присъждане на разноски в полза на жалбоподателя, същата следва да бъде уважена в размер на 1700 лева, от които 700 депозит за СТЕ и 1000 лева адвокатски хонорар, съгласно списък по чл. 80 от ГПК.

Така мотивиран, Административен съд София-град, II-ро отделение, 28 състав

Р Е Ш И

ОТМЕНЯ по жалба на Б. Р. И., Заповед № САГ24-РА-30-303/19.11.2024г. издадена от вр. ид. главен архитект на Столична община /СО/, с която е разпоредено премахването на незаконен строеж, именуван „Пристройка към съществуваща сграда“ с кад. ид. 68134.1368.2035.2, находяща се в имот с кад. ид. 68134.1368.2035, съставляващ УПИ Х-35, кв. 14, м. кв. И., р-н Н. по плана на [населено място].

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Б. Р. И. сумата от 1700 (хиляда и седемстотин) лева, представляваща разноски по делото.

Решението подлежи на оспорване с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14 дневен срок от получаване на съобщението, че е изготвено.

СЪДИЯ: