

# РЕШЕНИЕ

№ 486

гр. София, 18.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав,**  
в публично заседание на 18.12.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вената Кабурова**

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **4269** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 АПК.

Образувано е по жалби на Н. О. Г., Я. Н. Н., Р. Ц. С. и Н. Г. С. чрез адв. Н. Г. срещу Заповед № РА-30-40/17.01.2023 г. на Главния архитект на Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1 вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) е разпоредено премахването на незаконен строеж „Модулна стоманобетонова гаражна клетка с условен № Р.208“, находящ се в [населено място], район „Л.“ в имот с идентификатор 68134.4354.296.

В жалбите се навеждат доводи за незаконосъобразност на оспорения административен акт. Жалбоподателите твърдят, че неправилно само те са посочени в заповедта при условие, че имота, в който се намира гаражната клетка, е включен в границите на УПИ XVI, кв.64, в който участват още и ПИ 409,410,370,364,328,329,700 и 611, т.е. УПИ е съсобствен. Всеки собственик на някой от тези имоти би могъл да бъде възложител на строежа. След като в констативния акт е посочено, че собственикът е неизвестен, а в процесната заповед е посочено, че извършителят е неизвестен, не било ясно, защо премахването се вменява в отговорност на жалбоподателите. Имотът бил възстановен с решение на ОСЗГ „О. купел“ от 03.01.2006г., като строежът вече е съществувал. С решението е възстановена само собствеността върху земята, като и до момента жалбоподателите не били въведени във владение на имота. Собствеността на сградите била останала в патримониума на държавата. Ответникът не бил изследвал и дали строежът е допустим по сегашната нормативна уредба, респ. неговата търпимост съгласно §16 и §127 от ЗУТ. Поради

това се иска от съда да отмени процесната заповед. Претендира се присъждане на разноски.

Ответникът - Главния архитект на СО, чрез придружителното писмо по изпращане на преписката в съда оспорва жалбата като неоснователна, моли същата да се отхвърли, а обжалваната заповед да се потвърди като правилна и законосъобразна. Претендира присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд – София-град, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

На 29.09.2022 г. служители при общинската администрация на район „Л.“ - СО извършили проверка на място на строеж „Модулна стоманобетонова гаражна клетка с условен № Р.208“, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.4354.296 по КККР на [населено място], р-н „Л.“. За резултатите от проверката бил съставен констативен акт /КА/ № 139. В него било посочено, че гаражната клетка, разположена в имота, граничи с уличната регулационна линия на [улица]срещу [жилищен адрес][жк]. Съгласно ПУП на [населено място], местност „жк. Л. – разширение Запад“, одобрен с решение № 60 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и И., одобрен със заповед № РА-50-829/02.11.2020 г. на главния архитект на Столична община, имотът е включен в границите на УПИ Х., кв. 64, с предназначение – за инженеротехническа инфраструктура, комунално обслужване и друго предназначение.

Относно собствеността на терена, върху който се намирал строежът, експертите посочили, че съгласно Решение № 176/03.01.2006 г. на ОСЗГ „О. купел“, правото на собственост върху нива с площ 0.239 дка в местност „Лозище“ – имот № 5100018 от кадастралния план, изработен през 1958 г., представляващ ПИ с идентификатор 68134.4354.296 по КККР на [населено място], р-н „Л.“ е възстановено на наследниците на С. Н. С., които били установени въз основа на удостоверение за наследници изх. № РЛН22-ЕК66-521/21.09.2022 г. на СО – район „Л.“, (измежду които са и настоящите жалбоподатели).

В КА е посочено, че обектът е с неизвестен собственик, а строежът е изпълнен от неизвестен извършител, както и че за строежа не е установено наличие на строителни книжа по смисъла на § 5, т. 36 от ДР на ЗУТ. Отразено е, че строежът представлява модулна стоманобетонова гаражна клетка с приблизителни размери дължина – 5.50 м., широчина – 3.50 м. и височина - 2.20 м. с монтирана на нея двукрилна врата. Към момента на проверката строежът не бил захранен с ел. енергия и вода. По данни на живущи в района било прието, че строежът е изпълнен в периода 1995 г. – 2005 г. Посочено е, че строежът не е бил допустим по действалия към периода на изграждането му ЗРКП, одобрен със Заповед № РД-50-09-159/14.04.1984 г. на главния архитект на С., съгласно който за терена няма дворищна регулация. Съгласно действащия към момента ПУП, одобрен с решение № 60 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и И., одобрен със заповед № РА-50-829/02.11.2020 г. на главния архитект на Столична община, строежът попада в границите на УПИ Х., кв. 64, с предназначение – за инженеротехническа инфраструктура, комунално обслужване и друго предназначение.

Въз основа на гореизложеното било направено заключението, че относно търпимостта на строежа не са приложими хипотезите на § 16 от ПР на ЗУТ и 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ. Прието било, че строежът е от пета категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5, б.

„в“ от ЗУТ. В констативния акт било посочено, че строежът е реализиран без одобрени инвестиционни проекти, без издадено разрешение за строеж, в несъответствие с действащия ПУП и без отстъпено право на строеж от собственика на имота, поради което са приети за нарушени разпоредбите на чл. 137, ал. 3, чл. 148, ал. 1 и чл. 182, ал. 1 ЗУТ. Предвид установените нарушения е прието че КА е основание за започване на административно производство за издаване на заповед за премахване на строежа по реда на чл. 225а, вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Констативният акт бил съобщен на собствениците на имота, като в законоустановения срок не постъпили възражения.

С обжалваната в настоящото производство заповед и на основание чл. 225а, ал. 1 вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ, главният архитект на Столична община наредил на собствениците на имота премахването на незаконен строеж „Модулна стоманобетонена гаражна клетка с условен № Р.208“, находящ се в [населено място], район „Л.“ в имот с идентификатор 68134.4354.296. В мотивите на заповедта административният орган възприел изцяло, направените в КА фактически констатации и изводи.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи: Жалбите са процесуално допустими, подадени срещу подлежащ на оспорване пред съд административен акт, от лица, чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в законоустановения 14 - дневен срок. Разгледани по същество са неоснователни, поради следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган, в съответствие с делегираните му правомощия със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на Кмета на Столична община, както и предвид приетата категория на строежа.

Оспореният в настоящото производство акт е издаден след изпълнение на процедурата по чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, в хода на която съдът не констатира допуснати нарушения. Спазени са изискванията преди издаване на заповедта да се състави КА от служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ, който да се връчи на нарушителя. Поради това следва да се приеме, че съобщаването е поставило началото на срока за възражения по КА, респективно лицето е уведомено за началото на административното производство по смисъла на чл. 26 АПК.

Относно формата на акта от гледна точка на изискванията към административните актове, визириани в разпоредбата на чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК и по-конкретно т. 4 от същия текст, съдът приема, че в същия са изложени мотиви за издаването му, като е направено пълно и точно описание на обекта и на относимите факти, мотивирали административния орган да приеме, че е налице незаконен строеж. Посочена е разпоредбата на закона, оправомощаваща административния орган да издаде акт от рода на процесния, както и тези, отнасящи се до квалификацията на строежа като незаконен.

Предвид изложеното съдът приема, че в хода на проведеното административно производство не са допуснати процесуални нарушения от категорията на съществените, които да обусловят неговата отмяна.

С оглед установеното в хода на съдебното производство съдът приема, че атакуваната заповед е и материално законосъобразна. Същата е издадена на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ, поради констатирана незаконност на строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, като се нарежда премахването му. За да е законосъобразно издадена, на

първо място със заповедта следва да е разпоредено премахване на обект, който представлява строеж. Легалното определение на „строеж“ се съдържа в разпоредбата на § 5 т. 38 от ДР на ЗУТ, според който текст “строеж” 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. В КА е прието, че строежът представлява гаражна клетка. Съдът счита, че тези изводи са правилни и отговарят на установеното в хода на съдебното производство.

Видно от заключението на назначеното по делото вещо лице, процесният строеж представлява типова стоманобетонова гаражна клетка с монтирана метална врата с размери: дължина – 5.50 м., широчина – 3.50 м. и височина - 2.20 м. спрямо прилежащия терен. Посочено е, че стоманобетоовите гаражни клетки се изработват по типови проекти, сглобяват се и се монтират готови на място, като нямат основи (фундамент), въпреки това, обаче, не могат да се квалифицират като преместваеми обекти по см. на чл. 56, ал. 1 от ЗУТ. Това е така, тъй като според конструкцията и вида си представляват надземна сграда, а по предназначение - гараж за лек автомобил, което ги определя като строеж.

Съдът споделя изводите на вещото лице, като приема, че процесният обект не отговаря на определението за преместваем такъв. Разпоредбата на чл. 56, ал. 1 и чл. 57, ал. 1 от ЗУТ и § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ, посочват кои обекти са преместваеми, като чл. 56 и 57 от ЗУТ разграничават преместваемите обекти с оглед тяхното предназначение, а § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ с оглед на техните конструктивни особености. Стоманобетонната гаражна клетка няма белезите и характеристиките на преместваем обект, съобразно хипотезите на гореизброените текстове. Г. е строеж по смисъла на § 5, т. 38 ДР ЗУТ и е без значение, дали е трайно прикрепен към терена или не. Същият представлява надземна постройка, състояща се от едно помещение със стоманобетоннови оградни стени, покрив и врата и с предназначение - гараж. Статутът му е уреден в ЗУТ като постройка на допълващото застрояване съгласно чл. 42 и 43 от ЗУТ. Г. няма предназначението, което се изисква по закон за преместваемите обекти, поради което и не може да се третира като такъв обект, независимо от това, дали може да бъде отделен от земята в неговата цялост или не. За определянето на обект като преместваем или строеж следва да се съди освен по неговите характеристики, така и по неговото предназначение, по отношение на което няма спор по делото. Обектът е определен като строеж пета категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, която констатация съдът намира за вярна и неопровергана по делото.

Доколкото процесният гараж е строеж, за да е законно изграден, следва да има издадено разрешение за строеж. В този смисъл са както действащите разпоредби на ЗУТ – чл. 148, така и разпоредбите на З. (действали до приемането на ЗУТ през 2001 г.) чл. 37, ал. 1, чл. 55 и чл. 159, ал. 1, т. 3 от З.. Строежът не отговаря на изискванията на тези разпоредби, което се установява, както на база събраните доказателства, така и от заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза, която посочва, че за процесния строеж няма одобрени строителни книжа, в т.ч. виза, разрешение за строеж, протоколи за откриване на строителна площадка и строителна

линия, одобрена схема от главния архитект на общината за монтаж на гаражна клетка и др.

Предвид изложеното съдът приема, че процесният строеж е незаконен и като такъв подлежи на премахване, освен ако не е търпим. С оглед установения от административния орган и не оспорен от жалбоподателите период на построяване на гаража – 1995 г. – 2005 г., съдът счита че процесният строеж не е търпим по смисъла на § 16 от ПР на ЗУТ. При първата хипотеза на посочената разпоредба, строежът следва да е изграден до 7 април 1987 година, при втората - да е започнат в периода 8 април 1987 година - 30 юни 1998 година и неузаконен до влизане в сила на закона (31.03.2001 г.) и в третата – да е започнат след 30 юни 1998 година. В хипотезите на ал. 2 и ал. 3 на § 16 от ПР на ЗУТ е необходимо незаконните строежи да са декларирани пред одобряващите органи до 31 декември 1998 година, съгласно ал. 2, или в 6-месечен срок от обнародването на ЗУТ, съгласно ал. 3, т.е. до 02.07.2001 година. Такива доказателства не са представени от жалбоподателите в настоящото производство. Освен това и в трите алинеи на § 16 от ПР на ЗУТ се изисква строежите да са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове, какъвто не е процесният случай. Строежът попада в неурегулиран имот по ЗРКП от 1984г., строителство в който е било допустимо съгласно чл. 246 от ППЗТСУ само след издаване на разрешение за строеж. Действащият към момента ПУП не предвижда постройки на допълващо застрояване в УПИ XVI от кв. 64. Предвид направеното възражение от страна на представителя на жалбоподателите в писмените му бележки за търпимостта на строежа по см. на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, съдът

прави

следното

уточнение:

[apis://base=izmn&doccode=752195&topar=par127\\_al1&type=201](apis://base=izmn&doccode=752195&topar=par127_al1&type=201)/[apis://base=izmn&doccode=752195&topar=par127\\_al1&type=201](apis://base=izmn&doccode=752195&topar=par127_al1&type=201)/<apis://base=narh&doccode=40006&topar=par16&type=201/>

Разпоредбата на § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ определя като търпими строежите, изградени до 31.03.2001 г., които макар извършени без строителни книжа, са били допустими по разпоредбите, действали по време на извършването им или по действащите разпоредби съгласно този закон. Преценката за "допустимост по разпоредбите" включва съответствието на строежите с всички нормативни изисквания и е по-широка по обхват от тази за съответствието "с правилата и нормативите" които касаят техническото изпълнение на строежа. Ето защо, разпоредбата на § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ не изключва приложението на § 16 ПР ЗУТ, а се явява нейно допълнение като въвежда четвърти период за обявяване търпимост на строежите, вкл. тези, извършени без строителни книжа до 31.03.2001 г. и не може да се счита по-благоприятна относно материалноправните условия, на които трябва да отговарят строежите, за да бъдат определени като търпими. Ето защо съдът счита, че строежът не отговаря на правилата и нормативите, действали към момента на изграждането му и съгласно този закон, поради което и не може да бъде приет за търпим и подлежи на премахване.

Жалбоподателите правилно са определени за адресати на заповедта съгласно §3, ал. 1 от ДР на Наредба № 13 от 23.07.2001 г. за принудителното изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на Дирекцията за национален строителен контрол, като физически лица - собственици на терена, върху който се намира незаконният строеж. В този смисъл е неоснователно възражението, че е следвало актът да се адресира до всеки от съсобствениците на УПИ XVI от кв. 64, тъй като гаражната клетка попада в имота на жалбоподателите, а не в другите имоти,

включени във въпросния УПИ. Неоснователно е и възражението, че след като строежът е изграден преди реституционното решение на ОСЗГ „О. купел“ от 03.01.2006г., собствеността върху него не е на жалбоподателите, то сградите са останали в патримониума на държавата и тя трябва да ги премахне. Жалбоподателите са получили имот с незаконен строеж върху него и като собственици на терена, същите са задължени да го премахнат.

Предвид тези съображения, съдът намира обжалвания индивидуален административен акт за законосъобразен, а жалбата против него за неоснователна.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 3 от АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на ответника искане за присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение, което следва да бъде определено съгласно чл. 37 от Закона за правната помощ, вр. чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, в минимален размер от 100 лв., с оглед фактичката и правна сложност на делото, които следва да бъдат възложени в тежест на жалбоподателите по равно.

На следващо място, след извършена служебна проверка от страна на съда, е установено, че жалбоподателите не са внесли по сметка на съда предвидения депозит в размер от 400 лева за назначената и извършена съдебно-техническа експертиза. Ето защо, жалбоподателите следва да бъдат осъдени да заплатят и сумата от 400 лева по сметка на АССГ, представляваща възнаграждение за вещото лице по изготвената съдебно-техническа експертиза.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът,

## **Р Е Ш И :**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбите на Н. О. Г., Я. Н. Н., Р. Ц. С. и Н. Г. С. чрез адв. Н. Г. срещу Заповед № РА-30-40/17.01.2023 г. на Главния архитект на Столична община.

**ОСЪЖДА** Н. О. Г., Я. Н. Н., Р. Ц. С. и Н. Г. С. от [населено място] да заплатят на Столична община сумата от 100 лева представляващи разноски за юрисконсултско възнаграждение.

**ОСЪЖДА** Н. О. Г., Я. Н. Н., Р. Ц. С. и Н. Г. С. от [населено място] да заплатят по сметка на Административен съд София-град сумата в размер на 400 лева, представляваща възнаграждение за вещото лице по изготвена съдебно-техническа експертиза.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 - дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд на Република България.

**ПРЕПИСИ** да се връчат на страните.

**СЪДИЯ:**