

РЕШЕНИЕ

№ 4358

гр. София, 10.02.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 21.01.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **3385** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на Н. Г. Я., чрез адв. Д. Р. и адв. Ю. Б., против заповед № САГ23-РА-30-594/16.11.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която е наредено да се премахне незаконен строеж „Гараж“, находящ се поземлен имот с идентификатор 68134.2048.1292 по КККР, УПИ XIV-292, кв. 42, м.[жк], район „В.“ – Столична община.

В жалбата се твърди, че оспорената заповед е необоснована и постановена в нарушение на материалния закон. Твърди се, че в заповедта не се съдържат нормативно изискуемите се реквизити, липсва точно и пълно описание на обстоятелствата, имащи значение за изясняване на действителната обстановка, което е нарушение на чл. 59, ал. 2, т. 4 АПК. Сочи се, че в резултат на неспазената форма на оспорения административен акт се ограничава правото на защита на жалбоподателката. Твърди се в жалбата, че строежът, обозначен в заповедта като „гараж“, е извършен преди 2002 г., като същият е бил паянтов, изграден от дърво и ламарина, поради което не отговаря на легалното определение за „гараж“, което се съдържа в параграф 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на Наредба Из-1917 за строително-техническите правила и норми за осигуряване на безопасността при пожари и съгласно което гаражът е сграда или част от сграда, предназначена за паркиране на МПС. Твърди се, че констатацията на административния орган за

годината на изграждане на строежа е направена единствено въз основа на данни от съсобственика на имота Л. К., който е подал сигнала за незаконно строителство и в това си качество се явява заинтересовано лице. Сочи се, че в административната преписка липсва справка от регулационните и кадастралните планове, от които да се проследи от кога процесният гараж съществува, както и че административният орган не е поискал информация от незаинтересовани съседи за годината на построяването на гаража. В заключение се сочи, че административният орган едностранно и само на базата на сведенията на единият от съсобствениците, по чиято инициатива е образувано административното производство, е обосновал извод за годината на построяването на гаража. Иска се отмяна на заповедта, както и присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът – Главен архитект на Столична община, редовно уведомен, се представлява от юрк. В., която излага съображения за законосъобразност на заповедта и моли жалбата да се отхвърли като неоснователна.

Заинтересованата страна – Л. Н. К. изразява становище за неоснователност на жалбата и моли да се потвърди заповедта.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител и не взема участие в делото.

Съдът, след като прецени доводите на страните и представените писмени доказателства, приема следното от фактическа страна:

Административното производство е образувано въз основа на извършена проверка на строеж „Гараж“, находящ се в УПИ XIV-292, кв. 42, поземлен имот с идентификатор 68134.2048.1292, кв. С., район „В.“ – Столична община, собственост на Н. Г. Я. и Л. Н. К., при която проверяващите органи са констатирани, че гаражът е изпълнен без одобрени инвестиционни проекти и без разрешение за строеж. Съставен е Констативен акт № 2023-8/18.05.2023 г., в който постройката е определена като строеж от пета категория, представляващ гараж, с размери в план 5/5.50 кв.м. и h-5 кв.м., изпълнен върху фундаментна бетонова плоча с размери 5/5.50 кв.м, с дървена покривна конструкция, състояща се от столици и ребра, дъсчена обшивка, с покрив от л.т. ламарина, външно изолиран с дървени изолационни плоскости и монтирани входни врати. В констативния акт е посочено, че съгласно нотариално заверена декларация на Л. К. от 10.05.2022 г. строителството е изпълнено в периода след 2002 г., а според нотариално заверена декларация от Н. Я. гаражът е построен от К. А. С. преди 2001 г. Актът е съставен в отсъствието на извършителя, като видно от представените по делото служебни бележки № 01 и 02 същият е съобщен по реда на § 4, ал. 1, изр. 2 от ДР на ЗУТ на 30.08.2023 г., чрез залепване на входната врата на обекта и чрез залепване на информационното табло, определено за съобщения в сградата на район „В.“. Видно от направеното отбелязване върху констативния акт същият е получен от Н. Я. на 14.09.2023 г. Срещу констативния акт е постъпило възражение с вх. № РВТ23-ГР94-3562/25.09.2023 г. от Н. Я., в което се твърди, че строежите са изпълнени преди 2001 г. от К. С., не са монолитно масивни, а паянтови-дървени и подлежат на търпимост. С възражението са представени три броя нотариално заверени декларации, видно от които Б. С., Й. С. и Н. Н. посочват, че К. А. С. е построил къщата и обслужващите я постройки от паянтово-дървена конструкция в дворното място преди 2001 г., както и че след закупуването на къщата и S идеални части от парцела от Н. Я., с ползвател Н. Я., не са извършвани строителни дейности.

По делото е прието като доказателство заявление от заинтересованата страна Л. Н. К. до кмета на район „В.“, от което се установява, че във връзка с подадените от него жалби за незаконно строителство в процесния имот, същият е представил пет броя нотариално заверени декларации, включително и от него в качеството му на съсобственик на дворното място, за доказване на годината на построяването на постройките. В декларациите И. А. К., Н. Л. К., Т. Р. С. и В. Б. К. посочват, че след 2002 г. към съществуващата постройка е пристроена още една стая с площ от 24 кв.м., както и гараж, работилница и барака на границите на съседните имоти. Видно от декларациите и според четиримата декларатори в продадената през 1997 г. S идеални части от дворното място в периода от 1999 г.- 2000 г. е изградена Г-образна дървена постройка с площ от 44 кв.м., за която има строителни книжа.

Въз основа на констативния акт е издадена заповед № САГ23-РА-30-594/16.11.2023 г. на главния архитект на Столична община за премахване на незаконен строеж „Гараж“, находящ се поземлен имот с идентификатор 68134.2048.1292 по КККР, УПИ XIV-292, кв. 42, м. „С.“, район „В.“ – Столична община. Като правни основания в заповедта са посочени разпоредбите на чл. 225, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ.

По делото е приет като доказателство нотариален акт за учредяване на право на ползване и покупко-продажба № 41/ 15.02.2021 г. от който се установява, че продавачът Б. К. С. е прехвърлил на купувача Н. Г. Я. собствеността на едноетажна жилищна сграда със застроена площ от 44 кв. м., с идентификатор 68134.2048.1292. 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.2048.1292, заедно с S идеална част от дворното място, в което е построена сградата, представляващо поземлен имот с идентификатор 68134.2048.1292. Видно от приетия като доказателство нотариален акт за дарение на недвижим имот № 198 от 28.11.1993 г. Л. Н. К. е собственик на S идеална част от дворно място, находящо се в [населено място], [улица], кв. С..

За изясняване на спорните факти е назначена и изготвена съдебно-техническа експертиза. В заключението на съдебно-техническа експертиза вещото лице описва постройката като дървена с размери – дължина 5.50 м., широчина 4 м., височина 2.50 м., площ 22 кв.м., която е изградена върху циментова площадка, изпълнена на нивото на граничещата с имота улица, с метални врати към улицата, която не е нанесена в кадастъра. Експертът посочва, че към момента на извършения оглед на място постройката се използва за склад, но предвид металните врати към улицата, според него може да се определи като гараж. Вещото лице дава заключение, че по смисъла на ЗУТ постройката представлява строеж, допълващо застрояване в имота, изграден на уличната регулационна линия, което е допустимо, като същевременно обаче посочва, че не е изпълнено изискването за постройките на допълващото застрояване калканните им стени, изградени на вътрешната граница на урегулирания поземлен имот да покриват калканните стени на заварени или новопредвидени постройки в съседния урегулиран поземлен имот или плътни огради. Вещото лице посочва, че постройката е изпълнена след 2003 г., като този извод обосновава с обстоятелството, че в Google Earth Pro към 2000 г. се вижда само основата, върху която е изградена постройката, както и че към 2003 г. видно от снимките все още не е била завършена. Съгласно експертизата процесната постройка-гараж не е предвидена с действащия застроителен регулационен план, който е одобрен със заповед № РД-50-09-339/03.06.1986 на главния архитект на С.. Вещото лице посочва, че за имота е отреден УПИ XIV-292, кв. 42, и съществуващата едноетажна жилищна сграда

отговаря на действащия застроителен план, като е нанесена в кадастралната карта с идентификатор 868134.2048.1292.2. Наред с това вещото лице съобразявайки се с изградените в дворното място други постройки с обща площ от 196 кв.м. дава заключение, че действително застроената площ в имота, надхвърля допустимата плътност за имота, определена в ОУП.

За установяване на годината на построяването на гаража по делото е разпитана като свидетел Й. С. - майка на Б. К. С., който е продал имота на Н. Я.. Свидетелката посочва, че имотът е бил собственост на бившия ѝ мъж К. А. С., който го е закупил през 2000 г. Посочва, че си спомня годината, тъй като през същата година е отишла за една година да работи в чужбина, като пояснява, че когато се е върнала от чужбина през есента на 2000 г. всичко в имота е било построено, така както е било и в момента на продажбата на имота на Н. Я.. Дава подробно описание на имота, като посочва, че в него има една метална врата, една циментова пътечка, къща дървена на един приземен етаж, в дясно чешма, след нея нещо като барака, което сега го наричат гараж и към него един съвсем паянтов навес от страна на входа, в който има маркучи, буркани и дърва. Уточнява, че не знае кога точно е започнал строежа на гаража, но предполага че първо е построена къщата. Описва постройката-гараж като направена от дървен материал с ламаринени врати към улицата, като посочва че никога не се ползвала за гараж от бившия ѝ мъж.

По делото е разпитан като свидетел и В. К., който е брат на заинтересованата страна Л. К.. Свидетелят посочва, че познава имота и процесната постройка, тъй като живее в съседния парцел от западната страна. Дава показания, че половината от имота е закупен от К. С. през 1997 г. и той е човекът, който е построил къщата и другите неща в имота, като посочва, че в началото е имало порта, оградата и врата. Според него първо е била направена плочата, където К. си е паркирал две малки коли, а самият гараж в сегашния му вид е бил изграден около 2007 г.

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като депозирана в законоустановения срок по чл. 215, ал. 4 ЗУТ, срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от лице с правен интерес.

Разгледана по същество същата е неоснователна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган – главния архитект на Столична община, на основание делегирани му правомощия със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Заповедта е издадена при спазване на административнопроизводствени правила по ЗУТ - въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на Столична община и съобщен на жалбоподателя чрез залепване на съобщение на обекта и поставяне на същото върху таблото за съобщения в сградата на районната администрация.

Заповедта е издадена в изискуемата писмена форма и съдържа всички реквизити по чл. 59, ал. 2 АПК, поради което неоснователно е възражението в жалбата за немотивираност на заповедта. Като фактически основания за издаване на заповедта са послужили констатациите от извършената проверка на място от служителите на районната администрация - длъжностните лица по чл. 223, ал. 2 ЗУТ. В заповедта са посочени основните характеристики на процесният гараж, като изпълнен върху фундаментна бетонова плоча с размери 5/5.50 кв.м, с дървена покривна конструкция, състояща се от столици и ребра, дъсчена обшивка, с покрив от л.т. ламарина, външно

изолиран с дървени изолационни плоскости и монтирани входни врати, както и неговите размери - 5/5.50 кв.м. и h-5 кв.м. Както в констативния акт, така и в процесната заповед гаражът е описан с точни размери и характеристики, които съвпадат с констатациите на съдебно техническата-експертиза, приета от съда, като компетентно изготвена и неоспорена от страните.

За да приеме, че строежът е реализиран след 2002 г., органът се е позовал не само на декларацията на другия съсобственик на дворното място Л. К., но и на представените от него 4 броя нотариално заверени декларации. Съдът намира за правилен извода в заповедта, че гаражът е изграден след 2002 г. Видно от заключението на вещото лице и представените снимки от Google Earth Pro към 2000 г. в имота е била налична само циментовата основа, върху която е изградена постройката, която и към 2003 г. видно от снимките не е била завършена. Този извод на вещото лице се подкрепя и от приетите като доказателства нотариално заверени декларации от И. А. К., Н. Л. К., Т. Р. С. и В. Б. К., в които същите посочват, че през 1999-2000 г. е изградена едноетажна Г-образна дървена постройка от 44 кв.м., към която след 2002 г. е пристроена още една стая с площ от 24 кв.м., както и гаража, работилницата и бараката на границите на съседните имоти. Показанията и на четиримата декларатори са конкретни и напълно съответни на събраните по делото писмени и гласни доказателства, поради което съдът намира същите за достоверни. Действително по делото са приети като доказателства нотариално заверени декларации на Б. С., Й. С. и Н. Н., които обратно на горните сведения посочват, че К. А. С. е построил преди 2001 г. както къщата, така и обслужващите я постройки от паянтово-дървена конструкция в дворното място. Предвид обстоятелството, че същите не уточняват какво представляват тези постройки от паянтово-дървена конструкция и къде са разположени в дворното място, съдът намира, че същите не дават достатъчно яснота и конкретика по отношение на годината на построяването на гаража, и доколкото не кореспондират с другите доказателства по делото, намира, че са предназначени да обслужат защитната теза на жалбоподателката. Видно от дадените пред съда показания на свидетелката Й. С. е, че същата не знае кога точно е започнал строежът на процесната постройка, тъй като е била заминала за М., когато е започнало строителството в имота. Свидетелката посочва, че когато се е върнала през октомври 2000 г. всичко е било построено, както е в момента, и описва постройките в имота. Така дадените показания на свидетелката С. по отношение на годината на построяването на гаража не са преки, същите в по-голямата си част са предположения, не съдържат необходимата яснота и конкретика, за да бъдат кредитирани и за да им се даде приоритет пред тези свидетеля В. К., доколкото същият живее в имота преди закупуването на S от него от жалбоподателката и който дава показания, че циментовата плоча е била направена още в самото начало през 1999 – 2000 г., като е имало врати, но не и покрив, който е поставен по-късно към 2007 г. Така дадените от свидетеля К. показания за датата на завършване на строежа на гаража във вида, описан в заповедта, съвпадат с представения по делото снимков материал от Google Earth Pro към 2000 г. и към 2003 г., както и със сведенията на И. А. К., Н. Л. К., Т. Р. С. и В. Б. К., дадени в нотариалните им декларации. Ето защо неоснователни и несъответни на доказателствата по делото са оплакванията в жалбата относно годината на изграждане на гаража.

В обобщение на горното и след направената съвкупна преценка на свидетелските показания, нотариално заверените декларации и заключението на вещото лице,

относно годината на построяването на гаража, съдът намира, че същият е изграден във вида, в който е описан в оспорената заповед, след 2002 г.

Не се споделя от настоящия съдебен състав, изразеното от жалбоподателя становище, че процесният строеж, представлява паянтова постройка и като такъв не отговаря на легалното определение за „гараж“. При определяне на един обект като преместваем следва да се вземат предвид няколко обстоятелства. На първо място какво предназначение има съгласно чл. 56, ал. 1 от ЗУТ, като такива са само обектите, предназначени за увеселение, административни, търговски или други обслужващи дейности, обекти за временно обитаване при бедствия и свързани с отбраната или сигурността на страната, тоест за задоволяване на някоя от изчерпателно посочените обществени нужди. В случая безспорно се установява, че процесната постройка не попада сред този вид обекти, тъй като е с предназначение за гараж, тоест за задоволяване на частни нужди. И на второ място дали е възможно отделянето на обекта без същият да загуби своята индивидуализация или възможността да бъде използван на друго място със същото или подобно предназначение.

От приетото заключение на вещото лице по съдебно-техническата експертиза, се установява, че постройката представлява строеж пета категория, с предназначение гараж, допълващо застрояване в имота, изграден на уличната регулационна, и трайно закрепен върху циментова основа, с метални врати. Ето защо доводите на жалбоподателя в обратния смисъл са неоснователни. Следователно правилно в заповедта процесният гараж е определен като строеж по смисъла на параграф 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, а не като преместваем обект по смисъла на чл. 56, ал. от ЗУТ във връзка с параграф 5, т. 80 от ДР на ЗУТ, предвид установените по делото характеристики, предназначение и начин на изграждане. Установява се също така от заключението, че постройката-гараж не е предвидена съгласно действащия застроителен и регулационен план, одобрен със заповед № РД-50-09-339/03.06.1986 на главния архитект на С., като съществуващата едноетажна жилищна сграда е съобразена с отреденото отреждане в УПИ XIV-292, кв. 42 по действащия застроителен план, нанесена в кадастралната карта с идентификатор 868134.2048.1292.2.

С оглед на установяването на факта, че годината на извършване на гаража е след 2001 г., правилно административният орган е приел, че не са налице предпоставките за търпимост на основание параграф 16 от ПР на ЗУТ и параграф 127, ал. 1 от ПРЗ на ЗУТ.

Посочените в заповедта правни основания по чл. 225, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ кореспондират с установените по делото факти.

За пълнота на изложеното съдът намира, че следва да обсъди и изложеното в жалбата, че строежът е търпим и не подлежи на премахване. Дори и да се приеме, че гаражът е изграден през 2000 г., както се твърди в жалбата, то пак не са налице предпоставките за търпимост на основание параграф 16 от ПР на ЗУТ и параграф 127, ал. 1 от ПРЗ на ЗУТ, тъй като процесната постройка-гараж не е

предвидена с действащия застроителен и регулационен план, одобрен със заповед № РД-50-09-339/03.06.1986 на главния архитект на С., нито по действащите разпоредби на ЗУТ, нито пък е не е била декларирана пред одобряващите органи. Безспорно се установява по делото, че според действащия ПУП-ПРЗ не е предвидено допълващо застрояване, каквото представлява спорния строеж.

Правилно административният орган е приел в заповедта, че са нарушени разпоредбите на чл. 137, ал. 3, чл. 148, ал. 1 от ЗУТ, тъй като безспорно по делото се установи, че строежът е реализиран без издадено разрешение за строеж, което го определя като незаконен и подлежащ на премахване по реда на чл. 225 ЗУТ.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 3 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на ответника искане за присъждане на разноски.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София град, Второ отделение, 50-ти състав:

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Н. Г. Я. против заповед № САГ23-РА-30-594/16.11.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която е наредено да се премахне незаконен строеж „Гараж“, находящ се поземлен имот с идентификатор 68134.2048.1292 по КKKP, УПИ XIV-292, кв. 42, м.[жк], район „В.“ – Столична община.

ОСЪЖДА Н. Г. Я., ЕГН [ЕГН], да заплати на Столична община разноски в размер на 100 (сто) лева, разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: