

РЕШЕНИЕ

№ 23655

гр. София, 15.11.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,
в публично заседание на 14.10.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **1723** 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 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на адв. Ц. Л., като пълномощник на В. П. Н. от [населено място], срещу ЗАПОВЕД №ДК-02-С-1/12.01.2024г. на началника на Регионалната дирекция за национален строителен контрол – С.. С оспорвания административен акт, основание чл.225, ал.2, т.2 във вр. с ал.1 ЗУТ, е наредено да бъде премахнат незаконен строеж: „Пристройка към апартамент №3, ет.1 на жилищен блок №40, вх.Е“, намиращ се в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4337.2162.1.27 по Кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР), местността „Овча купел - актуализация“, кв.24в, урегулиран поземлен имот (УПИ) I_{„за Жс и Тп“}, с административен адрес на [улица].

Жалбоподателката претендира за недействителност на оспорваната Заповед, като издадена при допуснати съществени нарушения на административно-процесуалните правила и в противоречие с материалноправните норми. Поддържа на първо място, че строежът неправилно е бил определен като такъв от трета категория по смисъла на чл.137, ал.1, т.3 ЗУТ, което е довело и до некомпетентност на органа, издател на оспорваната Заповед. Твърди, че процесният строеж представлява допълващо застрояване със спомагателни и обслужващи функции към ап.3, а не е част от основното застрояване в УПИ, поради което и следва да се квалифицира като строеж от пета или шеста категория, съгласно чл.137 ЗУТ. Излага доводи, че процесната

пристройка попада в обхвата на изключенията, регламентирани в чл.151, ал.1 ЗУТ за които не се изисква издаване на Разрешение за строеж (РС). Алтернативно поддържа, че строежът е търпим и не подлежи на премахване. Чрез процесуалния си представител адв. Л. моли съда да отмени Заповед №ДК-02-С-1/12.01.2024г. и да осъди ответника да ѝ възстанови сторените разноски по водене на делото, съгласно представен списък. Доводи за незаконосъобразност на административния акт излага и в дадени по делото писмени бележки по същество на спора.

Ответникът – НАЧАЛНИК на Регионалната дирекция за национален строителен контрол – С. (РДНСК), оспорва жалбата. В писмено становище с вх. №6548/16.02.2024г. и чрез процесуалния си представител юрк. А. Н. поддържа, че оспорваната Заповед е законосъобразен административен акт и не са налице сочените основания за нейната отмяна. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Доводи за неоснователност на жалбата излага и в представени по делото писмени бележки.

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

С Нотариален акт (НА) за покупко – продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №7211/07.04.1999г. като Акт №17, том XXVI, дело №6303/1999г. и НА за покупко – продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №2587/21.02.2000г. като Акт №195, дело №2054/2000г. жалбоподателката В. Н. се легитимира като собственик на недвижим имот – ап. №3, намиращ се в [населено място],[жк], [улица], [жилищен адрес] със застроена площ 57.04 кв.м., заедно с прилежащото избено помещение №3 с полезна площ 2.53 кв.м., заедно с 3.96 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото.

Няма спор между страните и се установява с приетия по делото Акт за общинска собственост (АОС) №3703/26.01.2016г., че ПИ с идентификатор 68134.4337.2162 за който е отреден УПИ I_{„за Жс и Тп“} и върху който е построен бл. №40, е частна общинска собственост.

На 17.11.2023г., длъжностни лица – специалисти по контрол на строителството в РДНСК, са извършили проверка на процесния строеж „Пристройка към апартамент №3, ет.1 на жилищен блок №40, вх.Е“ в ПИ с идентификатор 68134.4337.2162 по КККР, м. „Овча купел - актуализация“, УПИ I_{„за Жс и Тп“}. За резултатите от проверката е съставен Констативен акт (КА) №С22-2395 в който са отразени следните установявания: На североизточната фасада на жилищен блок №40, вх.Е е изградена пристройка към ет.1, ап.3 с приблизителни размери 4.00/2.15 м. Изпълнени са оградящи стени и е монтиран прозорец от ПВЦ дограма. Пристройката стъпва на терена с 4 бр. стоманобетонени колони със сечение 28/30/120 см. и 2 бр. метални колони. Височината до кота корниз (стреха) е приблизително 3.10 м. от котата на прилежащия терен. Покривът на новоизграденото помещение е изпълнен с лека метална конструкция и поликарбонатни листове, издадени конзолно около 1.50 м. пред пристройката. Строежът е трета категория, съгласно чл.137, ал.1, т.3, б. „в“ ЗУТ. Строежът е извършен без одобрен инвестиционен проект и без РС. Извършеното пристрояване представлява незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ.

По делото не са ангажирани доказателства за времето на връчване на КА на жалбоподателката, но срещу отразените в него констатации Н. е подала писмено

възражение до началника на РДНСК с вх. №С22-2395-10-940/20.12.2023г.

Производството е приключило с издаване на оспорваната Заповед №ДК-02-С-1/12.01.2024г.

За изясняване на делото от фактическа страна са приети две съдебно-технически експертизи (СТЕ).

Заклучението на вещото лице инж. Д. Д. не е оспорено от страните и съдът го кредитира като обективно и компетентно и въз основа на него и обясненията, дадени в съдебно заседание на 17.06.2024г., приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) Описанието на строежа, дадено в оспорвания административен акт, като цяло съответства на изпълненото на място, с посочените в експертизата уточнения.; 2) Връзката на пристройката с апартамента на жалбоподателката Н. се осъществява посредством съществуващата врата към балкона преди преустройството.; 3) Пристройката е изпълнена като продължение на балкона към жилището, фундирано върху колони.; 4) Строежът е от трета категория по смисъла на чл.137, ал.1, т.3 ЗУТ.

Заклучението на вещото лице инж. Т. А. не е оспорено от страните и въз основа на него съдът приема за установено следното:

а) Действащият подробен устройствен план (ПУП) за кв.24в, м. „Овча купел – актуализация“ е застроителен, регулационен и кадастрален план, одобрен с Решение №111 по Протокол №32/10.12.2001г. на Столичен общински съвет (СОС), изменено с Решение №24 по Протокол № 36/15.04.2002г. на СОС за поправка на явна фактическа грешка.; б) Според предвижданията на Общия устройствен план на Столична община (ОУП) УПИ I_{„за Жс и Тп“} попада в зона Жг* - жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване със специфични правила и нормативи. Със Заповед №РД-02-14-1531/10.12.2001г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството са били одобрени специфични правила и норми за устройство и застрояване към ПУП на местност „Овча купел I“, според които имотът попада в застроителна зона Б на минералните води, Група IV, с пределно допустими стойности на устройствените параметри: плътност на застрояване – 60%; коефициент на интензивност на застрояването ($K_{инт}$) – 2,5; минимална озеленена площ – 30%; максимална етажност Г+4; максимална кота корниз – 14.50 м.;

в) Устройствови показатели за територията, определени с действащия застроителен план от 2001 г., са следните: плътност – 50%; $K_{инт}$ – 2.5; мин. озеленена площ – 30%; височина – до 14.50 м.; г) Изчислените параметри на застрояване в УПИ I_{„за Жс и Тп“} при изпълнението на бл. 40 (без процесната пристройка) са: плътност – 27 %; $K_{инт}$ – 2.13, като площта на УПИ е 3095 кв.м, а на съществуващия бл. 40 – 824 кв.м. В случай, че в УПИ бъде построена предвидената с действащия застроителен план едноетажна постройка с площ 45 кв.м, параметрите на застрояване (без да се вземе предвид процесната пристройка) ще бъдат: плътност – 28 %; $K_{инт}$ – 2.14; д) Постигнатите към момента за УПИ I_{„за Жс и Тп“} процент на плътност и коефициент на интензивност на застрояването, без процесното пристрояване, са: плътност – 27 %; $K_{инт}$ – 2.13. Процесното пристрояване не оказва влияние върху параметрите на застрояване в имота поради малката си площ спрямо площта на УПИ.; е) Действащия ПУП – план за регулация (ПР) и план за застрояване (ПЗ) на местност „Овча купел – актуализация“ в периода 1990 - 2000г. е този, одобрен със Заповед №РД-50-09-39/25.01.1985г. на главния архитект на С., за кв.9,[жк]. Предвиждането на регулационния план от 1985г., за площта на кв.9, в който попада УПИ I_{„за Жс и Тп“}, кв.24в от действащия регулационен план, е „за комплексно жилищно строителство, подземни

гаражи и детско заведение“.

ж) В застроителния план от 1985 г. не са посочени параметри на застрояване.; з) Минималното измерено разстояние до границите на УПИ е:

- до уличната регулационна граница на [улица](северозападната граница на УПИ) - 2.50 м.
- до югоизточната граница - 7.50 м.
- до северната граница - 9 м.
- до южната граница - 4.50 м.

и) В частта на процесната пристройка разстоянието от жилищния блок до регулационната граница е 11.50 м, а от изградената пристройка до регулационната граница е 10 м.; к) При обособяването на УПИ I „За Жс и Тп“, кв. 24в с регулационния план от 2001г., не са били взети предвид изискванията на новата (към онзи момент) Наредба №5/ 21.05.2001г. за правила и нормативи за устройство на територията по отношение на разстоянията до регулационните линии и тези разстояния не съответстват на изискванията на сега действащата Наредба №7 за правила и нормативи за устройството на отделните видове територии и устройствени зони. л) За периода 1990 - 2000г. не са съществували изисквания, относно разстоянията до регулационните линии при определяне на прилежащ терен на съществуващи сгради.

За установяване на спорните факти по делото са приети гласни доказателства. Съдът кредитира показанията на свидетелите В. И. Ц. и П. Б. П., като логични, последователни и основаващи се на преки техни впечатления.

Свидетелят П. П. разказва, че е собственик от 1990г., а от 1992г. обитава без прекъсване жилище в бл.40. Бил е домоуправител на Етажната собственост (ЕС). По това време е имало запитване от общинската администрация в район „Овча купел“ за процесната пристройка към апартамента на жалбоподателката - кой и кога я е правил. В качеството му на домоуправител П. се свързал с предишния собственик на жилището който му казал, че той е построил пристройката през 1993г.

Свидетелката В. Ц. разказва, че без прекъсване живее в бл.40 от 1993г. Не може да определи с точност, но смята, че пристройката е била изградена в средата на 90^{-те} години – 1994 – 1995г., и не е била променяна оттогава.

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 ОСНОВАТЕЛНА.

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

Заповед №ДК-02-С-1/12.01.2024г. е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.225, ал.1 ЗУТ. За установяване на това обстоятелство по делото е приета Заповед №РД-13-299/27.09.2023г., видно от която началникът на Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК) към Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) е делегирал на началника на РДНСК правомощията си по чл.222, ал.1, т.10 ЗУТ за издаване на

актове за премахване на незаконни строежи от първа, втора и трета категория (т.10). Съдът приема за установено с неоспорената СТЕ, че процесният строеж е от трета категория по смисъла на чл.137, ал.1, т.3, б. „в“ ЗУТ, тъй като с него е извършено пристрояване на жилищна сграда с високо застрояване. Неоснователно в тази връзка е възражението на жалбоподателката, че строежът е от шеста категория, тъй като представлява остъкляване на балкон. Според заключението на приетата експертиза пристройката е изпълнена като продължение на балкона към жилището, фундирано върху колони, изградени са ограждащи стени на височина 125 см. над прилежащия терен и е монтиран прозорец от ПВЦ дограма с размери 300/150 см. На новоизграденото помещение е изпълнен покрив от лека метална конструкция с вложена топлоизолация, конзолно издаден около 150 см. Според експертната строеностройка е функционално свързан с жилищния имот на жалбоподателката Н. посредством съществуващата врата към балкона преди преустройството. При това законосъобразен е изводът на административния орган, че строежът няма самостоятелно предназначение, а е функционално свързан с имота на жалбоподателката и съответно не може да бъде квалифициран като допълващо застрояване по смисъла на чл.41, ал.1 ЗУТ.

Актът е в предписаната от закона форма и при издаването му не са допуснати нарушения на административнопроцесуалните правила, установени в чл.225, ал.2 ЗУТ, които да бъдат определени като съществени и които да мотивират неговата отмяна. Съдът намира обаче, че при издаване на процесната Заповед са били нарушени основни принципи в административния процес, регламентирани в чл.7 и чл.9 АПК – принципите на истинност и на служебно начало, довело в крайна сметка до противоречие на административния акт с приложимите материалноправните норми и с целта на закона, формулирана в чл.1 ЗУТ - чрез устройството на територията да се гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението.

По делото не се спори и се установява с приетата СТЕ, че процесният строеж е бил изпълнен без одобрен инвестиционен проект и без да е издадено РС. Няма спор и по това, че в настоящия си вид строежът е бил извършен преди 2000г. С приетите по делото гласни доказателства съдът приема за установено, че пристрояването към жилищния имот на Н. е било завършено в периода 1993 – 1995г. За времето в което е доказано, че е изпълнена процесната пристройка редът и условията за извършване на строителство на територията на РБългария са били уредени със Закона за териториално и селищно устройство (ЗТСУ, отм., ДВ бр.1/02.01.2001г.), Правилника за прилагане на ЗТСУ (ППЗТСУ, отм. ДВ, бр.1/02.01.2001г.) и Наредба №5 за правила и норми по териториално и селищно устройство от 1977г. (Наредба №5/1977г., отм. ДВ, бр.48/1995г.). Съгласно приложимата към онзи момент разпоредба на чл.55 ЗТСУ строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон и разпоредбите по неговото приложение. В чл.224, ал.1 ППЗТСУ (приложимата редакция ДВ, бр.62/1973г.) е предвидено, че строежи на държавата, кооперации, обществени организации и граждани се извършват въз основа на разрешение, издадено от органите на народните съвети. Няма законова норма, която да изключва пристрояването на жилищна сграда от задължението да бъде изпълнено въз основа на влязло в сила разрешение за строеж. Този извод следва и от разпоредбата на чл.225, ал.1 ППЗТСУ (редакцията ДВ, бр.48/1985г.), която изрично посочва, че РС се изисква за направа, пристрояване, надстройка, преустройство, основен ремонт и

възстановяване на сгради и постройки.

При това законосъобразен е изводът на административния орган, че процесния строеж: „Пристройка към апартамент №3, ет.1 на жилищен блок №40, вх.Е“, е незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ, тъй като е бил извършен без одобрени инвестиционни проекти и без РС.

С разпоредбата на чл.225, ал.1 ЗУТ е регламентирано задължение за началника на ДНСК или на упълномощеното от него лице, да издаде заповед за премахване на строеж който е незаконен, съгласно чл.225, ал.2 ЗУТ. Изключения от това правило са предвидени в §16 ПР ЗУТ и в §127 ПЗР ЗИД ЗУТ.

С оглед времето на извършване на процесния строеж 1993 – 1995г., относима е нормата на §16, ал.2 ПР ЗУТ. Съгласно тази разпоредба незаконни строежи, започнати в периода 8 април 1987г. - 30 юни 1998г., но неузаконени до влизането в сила на този закон, не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, и ако са декларирани от собствениците им пред одобряващите органи до 31 декември 1998г. В случая жалбоподателката не твърди и не ангажира доказателства, че процесният незаконен строеж е бил деклариран пред одобряващите органи от собственика му към онзи момент в срок да 31.12.1998г. Следователно нормата на §16, ал.2 ЗР ЗУТ е неприложима.

Съгласно §127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ строежи, изградени до 31 март 2001г., 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.

В случая се доказва по делото, че строежът е бил завършен до 31.03.2001г. и следователно преди постановяване на оспорваната заповед за премахването му ответникът е бил длъжен да изследва наличие, респективно липса на предпоставките за търпимост на процесната пристройка, а именно: допустим ли е строежът по разпоредбите, които са действали по времето, когато е извършен или по действащите разпоредби съгласно ЗУТ. Това началникът на РДНСК реално не е сторил като е приел, че строежът не е допустим, тъй като е изпълнен в чужд имот без отстъпено право на строеж от собственика на земята.

Действително в случая не се спори, че процесната пристройка е била изградена без да е било отстъпено на възложителя вещно право на строеж от собственика на земята. Това обстоятелство обаче е от значение за законността на строежа, но не и за неговата търпимост. Това следва от нормата на чл.56, ал.2, т.1 ЗТСУ, на която административният орган е основал изводите си, респективно чл.183, ал.2 ЗУТ. Такъв извод може да бъде обоснован и по аргумент от §184 ПЗР ЗИД ЗУТ, ДВ бр.65/2003г. В ал.1 на § 184 е предвидена изрична възможност за узаконяване на строежи, извършени незаконно до влизане в сила на този закон – ЗИД ЗУТ, ако са допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби. От друга страна в ал.5 на §184 изрично е посочено на чие име се узаконява строежът, който отговаря на изискванията, установени в ал.1: на името на собственика на земята, на името на лицето, на което е учредено право на строеж, или на името на лицето, което има право

да строи в чужд имот по силата на специален закон. Ако строежът е изграден от несобственик, отношенията между строителя и собственика се уреждат съгласно изискванията на чл. 72 - 74 от Закона за собствеността (ЗС). От анализа на цитираните разпоредби следва еднозначен извод, че въпросът за наличието, респективно на липса на отстъпено право на строеж е въпрос за неговата законност. Въпросът за допустимостта е свързан с това изпълнен ли е строежът в съответствие с правилата и нормативите по устройство на територията действали по времето на извършването му и/или с тези по време на постановяване на спорния административен акт. За това ответникът е следвало на първо място да установи кои са били правилата и нормите за териториално и селищно устройство, действали по време на извършване на процесната пристройка – 1993 – 1995г., какво те са предвиждали и накрая отговарял ли е строежът на тези правила и норми на строителство. След това административният орган е бил длъжен да извърши преценка за съответствие на процесния строеж с действащите разпоредби по устройство на територията, установени в ЗУТ и в Наредба №7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба №7/2003г.). Като не е сторил това, началникът на РДНСК е издал един незаконосъобразен административен акт, при особено съществено нарушение на принципите на истинност и на служебно начало, установени в чл. чл.7 и чл.9 АПК. Съгласно тези норми административните актове се основават на действителните факти от значение за случая, административният орган е длъжен да събере всички необходими доказателства и когато няма отправено искане от заинтересованите лица, както и да укаже процесуално съдействие на страните за законосъобразно и справедливо решаване на въпроса. Като не е изпълнил задължението си да събере всички доказателства и да изясни относимите към спора факти, административният орган е допуснал особено съществено нарушение на процесуалните норми и принципи на процеса и е постановил един незаконосъобразен по същество акт, който следва да бъде отменен.

Предвид изхода на правния спор и на основание чл.143, ал.1 АПК, на жалбоподателката следва да бъдат възстановени направените разноски по водене на делото, в размер на 860 (осемстотин и шестдесет) лева – за държавна такса и за СТЕ, съгласно представения списък и доказателства за извършването им.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25^{-ТИ} състав,

РЕШИ

ОТМЕНЯ ЗАПОВЕД №ДК-02-С-1/12.01.2024г. на началника на Регионалната дирекция за национален строителен контрол – С..

ОСЪЖДА Регионалната дирекция за национален строителен контрол, представлявана от началника, с адрес: 1000 С., [улица], да заплати на В. П.

Н., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място], [улица], [жилищен адрес] сумата 860 (осемстотин и шестдесет) лева – разноски по адм. дело №1723/2024г.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред **Върховния административен съд на РБългария** в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ

Боряна Петкова