

РЕШЕНИЕ

№ 3200

гр. София, 24.06.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 27.05.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **6440** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 215, ал. 4 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във връзка с чл. 126 и сл. от Административно процесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалбата на В. Р. Б. против заповед № РА 30-387/30.11.2018 г. на Директора на Дирекция „Общински строителен контрол“, Столична община, с която е наредено премахването на незаконен строеж „Гараж“, изграден в УПИ III – 336, кв. 34, стар планоснимачен № 276, имот с идентификатор 29150.1109.336 по КККР, одобрена със заповед № РД-18-50/02.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: [населено място], район „К. поляна“, [жк], [улица]. Наведени са доводи за незаконосъобразност на административния акт, като издаден в нарушение на изискванията за форма, допуснати съществени процесуални нарушения, в нарушение на материалноправните разпоредби и при несъответствие с целта на закона. Алтернативно, се сочи и нищожност, поради липса на основанията по чл. 225, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ, тъй като процесният строеж е изграден въз основа на валидно издадено разрешение за строеж. Навеждат се доводи, че заповедта е издадена при неизяснена фактическа обстановка, в нарушение на чл. 35 от АПК. Оспорва се констатацията, че строежът е незаконен и подлежащ на премахване, доколкото същият има статут на търпим строеж по смисъла на §16 от ПР на ЗУТ. По същество се твърди, че гаражът е изграден през 1985 г., докато кадастралния план е приет през 1992 г., а регулационния от 2001 г., на който се позовава органът, не е бил приет. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът Директорът на Дирекция „Общински строителен контрол“, Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата по съображения подробно изложени в депозираното по делото писмено становище. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази законосъобразността на оспорения административен акт, намира жалбата за ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна, адресат на индивидуалния административен акт в законоустановения срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Видно от нотариален акт за дарение на недвижим имот № 199, том XVIII, дело № 3105/1986 г., М. В. Б. е собственик на дворно място от 319 кв.м., находящо се в [населено място], съставляващо имот № 3, полигон 18, м. „Юбилейна гора“ по плана на [населено място].

Строежът е извършен от В. Р. Б..

При извършена проверка на място от служители на районната администрация на район „К. поляна“, Столична община е установен строеж „Гараж“, изграден в УПИ III – 336, кв. 34, стар планоснимачен № 276, имот с идентификатор 29150.1109.336 по КККР, одобрена със заповед № РД-18-50/02.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: [населено място], район „К. поляна“, [жк], [улица]. Строежът представлява масивна сграда с размери в план 6.0x3.0 м., височина 2.3 до 2.45 м., чиито стени са изпълнени от тухлена зидария с ламаринен покрив. Монтирани са две метални врати /гаражна и още една в задната част/. Констатирано е, че едната част на гаража по цялата южна фасада навлиза в съседен имот: 1.22 м.в средната част и 1.01 м. в задната част. Това е дало основание на провръвящите да приемат, че строежът е изпълнен при съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект, като навлиза частично в чужд имот по страничната регулационна линия /1.22 м. в предната и 1.01 м. в задната част/, същото попада извън предвиденията на действащия подробен устройствен план, одобрен със заповед № РД-144/16.04.1969 г. на главния архитект на С.. Строежът е категоризиран като пета категория по чл. 137, ал. 1, т. 5 от ЗУТ. Установено е и не е спорно, че същият е реализиран през 1985 г. по данни на извършителя на строежа, въз основа на издадено Разрешение за строеж № 17 от 24.06.1985 г. на началника на отдел „Архитектура и благоустройство“ – Димитровски район за: направа на гараж по одобрен архитектурен план съгласно чл. 148, ал. 2 от ППЗТСУ.

Констатациите от проверката са обективирани в Констативен акт № 33/03.05.2018 г., съобщен лично на установените собственика на имота и наизвършителя на строежа на 29.05.2018 г. Видно от протокол от 06.06.2018 г. в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Въз основа на така установените факти и проведената административна процедура, директорът на дирекция „Общински строителен контрол“, Столична община е издал оспорената заповед, с която е разпоредил премахването на строеж „Гараж“. Строежът е квалифициран като незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ, извършен в нарушение на чл. 137, ал. 3 и чл. 148, ал. 1 от ЗУТ.

По делото е изслушана съдебно-техническа експертиза. Въз основа на извършен оглед на място и приетите по делото писмени доказателства вещото лице е дало следното

заклучение: Със заповед № 144/16.04.1969 г. е одобрен улично регулационен план на м. Юбилейна гора. По този план имотът на оспорващия е означен като имот пл. № 3, полигон 18, като този имот от запад и от юг не е затворен с имотна граница, като съседният имот не е съществувал като самостоятелен имот. По този план имотът на оспорващия не е урегулиран. В ръчна скица № 14, пол. №11-П ч. на кв. К. поляна, изработена през 1977-1978 г. е затворен контура на имота с подробни трасировъчни данни и е номериран под № 276. Със заповед №РД-50-09-251/08.05.1987 г. е одобрен кадастралния и регулационния план на ж.к. Факултета. Имотът на оспорващия е обозначен с № 276, кв. 7. Той е неурегулиран. Съседният от юг имот към момента на одобряване на плана не съществува. Той е нанесен като имот пл. № 1021 със заповед № РД-15-143/1992 г. в одобрения кадастрален план. С решение № 25 по протокол № 24/30.01.2001 г. на Столичния общински съвет е одобрен регулационен план на м. Факултета. По този план имотът на оспорващия запазва номера си № 276 и граници по предходния план. Съседният имот от юг пл. № 1021 се урегулира в УПИ III-573, кв. 34, като общата регулационна линия между двата имота съвпада с общата им имотна граница. Със заповед № РД-09-11-80/12.05.2010 г. на кмета на район „К. поляна“ се попълва и имот пл. № 1145 в одобрения кадастрален план. Той също е включен в УПИ III-573, кв. 34. Към настоящия момент действащият ПУП за местността е одобрен с решение № 388 по протокол № 64/26.06.2014 г. Той е изработен по действащата кадастрална карта. Процесният строеж попада в части от поземлени имоти с идентификатори 68134.1109.336, 68134.1109.1521 и 68134.1109.571. По действащия ПУП имотът на оспорващия не е урегулиран, а съседният от юг имот е УПИ III-1521, кв. 34. Регулационната граница между двата имота е в съответствие с имотната. В заключението си вещото лице изрично е подочило, че не е открило данни за одобрен регулационен план за УПИ III-336, кв. 34, м. Факултета, както е описано в оспорената заповед.

Приложеното по делото разрешение за строеж № 17/24.06.1985 е за гараж в имот 3, полигон 18, м. Юбилейна гора и е издадено на основание чл. 148, ал. 2 от ППЗТСУ. Към този момент имотът е бил със статут извън стрителните граници-неурегулиран, без одобрен застроителен план, а гаражът е със статут временен строеж. Това разрешение за строеж и инвестиционния проект се отнасят за описания в оспорената заповед строеж-гараж.

Въз основа на тези фактически установявания вещото лице е дало заключение, че имотът е бил допустим по действащите към момента на изграждането му планове и е съответствал на правилата и нормите за застрояване, тъй като е разрешен на основание чл. 148, ал. 2 от ППЗТСУ, поради факта, че е разположен в имот извън регулация-изключен от строителната част. Този си извод вещото лице е основало на чл. 151 от ЗТСУ. Констатирало и също така, че строежът съответства на одобреното разрешение за строеж и одобрения инвестиционен проект, но в кадастралната карата е нанесен в отклонение от одобрената ситуация към разрешението за строеж. Местополжението му по одобрената ситуация може да се докаже при изследване на строежа спрямо границите на имот 3, полигон 18 и съпоставянето им с границите на изградения строеж, от което може да се установи верността на кадастралната карта по отношение на границите на имоти с идентификатори 68134. 1109.336, 68134.1109.1521 и 68134.1109. 571, т.е. налице ли е или не грешка в кадастралната карта.

По делото са изслушани свидетелските показания на Л. И. Паунска и Р. М. М., които са непротиворечиви относно годината на изграждане на строежа, а именно: 1985 г.,

както и относено обстоятелството, че към този момент в близост до имота не е имало изградено нищо.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящия съд прави следните правни изводи:

Оспорената заповед е издадена на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ, от компетентен административен орган – директора на дирекция „Общински строителен контрол“ в рамките на делегираните му със заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017г. на кмета на Столична община правомощия да упражнява контрол върху законността на строителството и да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ.

Заповедта е издадена в установената писмена форма и съдържа предвидените в чл. 59, ал. 2 от АПК реквизити, доколкото ЗУТ не установява различни изисквания към формата и съдържанието на административния акт. Посочен е издателят на заповедта, адресатът, строежът, по отношение на който е наредено премахване, индивидуализиран е имота, в който е извършено строителството. Посочени са фактическите и правните основания за издаването на акта – от фактическа страна заповедта е обоснована с липсата на издадено разрешение за строеж. В конкретния случай строежът е квалифициран като незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, т.1 от ЗУТ – в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план и чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ – изпълнен без разрешение за строеж, в нарушение на чл.148, ал. 1 от ЗУТ.

В хода на проведеното административно производство не са допуснати нарушения на процесуалните правила от категорията на съществените. Видно от приложения по делото констативен акт № 33/03.05.2018 г., в съответствие с изискването на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, е извършена нарочна проверка от компетентни длъжностни лица по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ - служители в администрацията на район "К. поляна", в резултат, на която е издаден и констативния акт, който е връчен заинтересованите страни. Административният орган се е позовал изрично на констативния акт в оспорената заповед, с което констатациите по него са приобщени като фактически мотиви на заповедта. На заинтересованите страни е предоставена възможност да упражнят в пълен обем правото си на защита, като им е предоставена възможност да депозират писмени възражения срещу обективизираните в акта констатации, от която възможност те не са се възползвали в установения в закона срок.

Не са нарушени и разпоредбите на чл. 35 и 36 от АПК - административният орган е изяснил фактите и обстоятелствата от значение за случая и е събрал служебно относимите по спора доказателства. Въз основа на тях са направени обаче се направени необосновани фактически и неправилни правни заключения, което обуславя извод за материална незаконосъобразност на оспорената заповед.

По делото безспорно е установено, че обекта предмет на административното производство представляват строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ.

Строежът е квалифициран като незаконен по смисъла на чл.225, ал. 2, т.1 от ЗУТ – в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план и чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ – изпълнен без разрешение за строеж, в нарушение на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ.

За да е налице незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ е необходимо строежът да е извършен без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. В настоящия случай, по делото е приложено разрешение за строеж №

17/24.06.1985 за гараж в имот 3, полигон 18, м. Юбилейна гора. Същото е издадено на основание чл. 148, ал. 2 от ППЗТСУ. Заключение от съдебно-техническата експертиза е категорично, че това разрешение за строеж и инвестиционния проект към него се отнасят за описания в оспорената заповед строеж-гараж. С оглед на това, настоящият съдебен състав намира, че не е налице хипотезата на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, послужила като правно основание за издаване на оспорената заповед.

На следващо място, изводите на административния орган по отношение на основния въпрос кой е действащия ПУП, спрямо който се дължи преценка за съответствието на строежа с неговите предвиждания, са незаконосъобразни, а от там незаконосъобразно се явява и прилагането на нормата в чл. 225, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, на каквото правно основание е издадена оспорената заповед. При наличието на влязло в сила разрешение за строеж процесният строеж не може да бъде квалифициран като незаконен на основание чл. 225, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, тъй като съответствието му с действащия ПУП подлежи на проверка до влизане в сила на разрешението за строеж, след което всеки дължи зачитане на неговия стабилитет и правно действие – чл. 156, ал. 5 от ЗУТ. Това означава, че действащия за строежа е ПУП е този, одобрен със заповед № 144/16.04.1969 г. По този план имотът на оспорвания е означен като имот пл. № 3, полигон 18, като този имот от запад и от юг не е затворен с имотна граница, като съседният имот не е съществувал като самостоятелен имот. По този план имотът на оспорвания не е урегулиран. По данни от неоспореното заключение от съдебно-техническата експертиза, съседният от юг имот към момента на одобряване на плана не съществува. Той е нанесен като имот пл. № 1021 със заповед № РД-15-143/1992 г. в одобрения кадастрален план. С решение № 25 по протокол № 24/30.01.2001 г. на Столичния общински съвет е одобрен регулационен план на м. Факултета. По този план имотът на оспорвания запазва номера си № 276 и граници по предходния план. Съседният имот от юг пл. № 1021 се урегулира в УПИ Ш-573, кв. 34, като общата регулационна линия между двата имота съвпада с общата им имотна граница. Със заповед № РД-09-11-80/12.05.2010 г. на кмета на район „К. поляна“ се попълва и имот пл. № 1145 в одобрения кадастрален план. Той също е включен в УПИ Ш-573, кв. 34. Следователно, към момента на изграждане на строежа, не е налице съществуваща регулационна граница между имотът в който той е разположен, а именно: имот № 3, полигон 18 и УПИ Ш-573, кв. 34.

Наличието на отменителното основание по чл. 146, т. 4 от АПК спрямо оспорената заповед налагат отмяна на оспорената заповед. При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, на оспорвания се дължат разноски, които в случая са в претендиран и доказан размер на 310 лева, от които 10 лева държавна такса и 300 лева депозит за възнаграждение на вещото лице. Възстановяване на адвокатско възнаграждение не се дължи, доколкото в приложения по делото договор за правна защита и съдействие липсва отбязване на договорена сума, респ. за нейното реално заплащане.

Предвид изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на В. Р. Б. заповед № РА 30-387/30.11.2018 г. на Директора на Дирекция „Общински строителен контрол“, Столична община

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Васил Р. Б. разноски по делото в размер на 310 (триста и десет) лева.

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

СЪДИЯ: