

РЕШЕНИЕ

№ 24873

гр. София, 26.11.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 14.11.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилияна Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **3626** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на Н. Г. Я. срещу Заповед № САГ23-РА30-596/16.11.2023г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ е разпоредено премахването на незаконен строеж „Работилница“, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.2048.1292 по КККР, УПИ XIV-292, кв.42, м.“кв.С.“, район „В.“-СО.

Жалбоподателката моли за отмяната на оспорената заповед като незаконосъобразна. Неправилно постройката била определена като работилница, тъй като всъщност била второстепенна постройка за съхранение на вещи и инвентар. Процесната постройка била изпълнена от дървена конструкция, с дъсчена обшивка и покрита с ламарина, поради което и с оглед предназначението ѝ, съгласно чл.151, ал.1, т.3 ЗУТ за извършването ѝ не било необходимо издаване на разрешение за строеж. Освен това постройката била изпълнена преди 2002г.

В съдебно заседание чрез адв.Б. моли да бъде уважена жалбата като бъдат кредитирани свидетелските показания на Й. С. относно времето на изграждане, които показания кореспондират със заключението на вещото лице. Претендира присъждане на разноски по представен списък.

Ответникът по оспорването, чрез юрк.А. в съдебно заседание, моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Счита, че с приетото експертно заключение е

безспорно доказано, че дори процесната постройка да е изпълнена през 2000г., то тя не е допустима по устройствен план и следователно не е търпим строеж по см. на § 16, ал.1 ПР ЗУТ. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.3 ЗУТ, от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера предвид вмененото задължение за премахване на незаконен строеж, той засяга неблагоприятно, в преклузивния 14-дневен срок по чл.215, ал.4 ЗУТ, с оглед обстоятелството, че оспорената заповед е съобщена на жалбоподателката на 20.03.2024г., а жалбата срещу нея подадена в съда на 28.03.2024г.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващата, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Предмет на оспорване е издадена от главния архитект на Столична община на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ заповед за премахване на незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ, строеж.

Съгласно разпоредбата на чл.225а, ал.1 ЗУТ 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. Правомощията си по посочената разпоредба кметът на СО е предоставил на главния архитект на общината със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. /т.1.46 от нея/, приета като доказателство по делото.

С оглед това съдът приема, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган, в пределите на предоставената му власт и не е налице основание за обявяване на нейната нищожност.

Оспорената заповед е издадена в изискуемата писмена форма като съдържа задължителните реквизити, регламентирани в чл.59, ал.2 АПК, доколкото приложимият специален закон не поставя различни специални изисквания към формата и съдържанието на акта. Посочени са фактическите основания за издаване на оспорения акт, което е предпоставка за упражняване от съда на контрол за законосъобразност по отношение приложението на материалния закон. От фактическа страна заповедта е мотивирана с отсъствието на строителни книжа, определящо го като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ. От правна страна актът е основан на разпоредбата на чл.225а, ал.1 ЗУТ, от която ответникът черпи правомощията си.

Заповедта е издадена при спазване на общите административнопроизводствени правила, регламентирани от АПК, както и след изпълнение на предвидената в специалния закон процедура - административното производство е образувано със съставянето на Констативен акт № 2023-7/18.05.2023г., с което е изпълнено изискването на чл.225а, ал.2 ЗУТ. Видно от съдържанието на констативния акт, в него са обективирани резултатите от извършената проверка от служителите по чл.223, ал.2

ЗУТ в районната администрация. Установено е, че имотът, в който се намира процесната работилница, е собственост на жалбоподателката и Л. Н. К., като строежът е собственост на Н. Я. и е извършен от К. А. С., съгласно нотариално заверена декларация на Б. К. С. от 11.02.2022г. За строежа не са представени строителни книжа. Прието е, че е извършен след 2002г. въз основа предоставени данни от Л. К. с нотариално заверена декларация. Определен е като пета категория, извършен в нарушение на чл.148, ал.1 ЗУТ и подлежащ на премахване. Препис от констативния протокол е връчен на жалбоподателката на 19.09.2023г. На 25.09.2023г. тя е подала възражение срещу него и констативните актове за други постройки в имота, като моли да бъде съобразено, че е придобила имота след изграждане на постройките в него, те са от паянтова дървена конструкция, построени са преди 2001г. от К. С. и представляват търпими строежи.

От приетия като доказателство по делото Нотариален акт за учредяване на право на ползване и покупко-продажба на недвижим имот № 14, том I, рег.№ 2720, дело № 11/2021г. се установява, че на 15.02.2021г. жалбоподателката е придобила правото на собственост върху S идеална част от ПИ с идентификатор 68134.2048.1292 по КККР, находящ се в [населено място], район „В.“,[жк], [улица], с площ от 741 кв.м, за който по действащия регулационен план е отреден УПИ XIV-292, кв.42.

При идентичност на описанието на незаконния строеж, а именно: обект на допълващото застрояване по см. на чл.42 и чл.43 ЗУТ, с размери в план 5,50м дължина, 3,90м широчина и височина около 3,10м, дървена покривна конструкция, състояща се от столици, ребра, дъсчена обшивка и топлоизолация – стиропор 8см, покрит с ЛТ ламарина, е издадена оспорената заповед, с която е наредено премахването му като незаконен – изпълнен без изискващите се строителни книжа. Посочено е, че съгласно действащия подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-50-09-339/03.06.1986г. на главния архитект на С. имотът, в който е извършено незаконното строителство, е отреден за жилищно строителство, а по ЗУЗСО имотът попада в устройствена зона Жм2 – жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания.

Във връзка с времето на извършване на строителството, по делото са приети като доказателства нотариално заверени декларации от Б. К. С., Н. Л. А. и Й. Е. С., според които къщата и обслужващите постройки от паянтова дървена конструкция са построени преди 2001г. от К. А. С. като след закупуването на къщата и S идеална част от парцела Н. Г. Я. и Н. Ю. Я. не са извършвали строителни дейности.

Според декларациите, представени в хода на административното производство от Л. К. – собственик на другата S идеална част от имота, съответно от И. А. К., Н. Л. К., Т. Р. С. и В. Б. К., в югоизточната половина на имота през 1999-2000г. е изградена едноетажна Г-образна дървена постройка от 44 кв.м, а след 2002г. в същата част са изградени още една стая към съществуващата постройка /с площ 24 кв.м според Н. К./, гараж на границата със съседния имот, както и работилница и барака на границата с другия съседен имот. Според посоченото в декларацията на Л. К., в югоизточната част на имота, която първоначално била собственост на леля му С. Б., която продала имота през 1997г. на К. С., през 1999-2000г. била изградена от новия собственик едноетажна Г-образна дървена постройка с площ 44 кв.м, за която имало строителни книжа. След 2002г. без строителни книжа и без съгласие на другия собственик в имота К. С. пристроил още една стая към къщата с площ от 24 кв.м, както и гараж, работилница и барака на границите със съседните имоти.

Л. Н. К. е разпитан по делото в качеството на свидетел като от показанията му се установи, че живее в процесния имот и познава предишния собственик. Поддържа, че процесната работилница е изпълнена към 2002г. Посочва, че в имота има две къщи като между тях има ограда от телена мрежа, поставена когато е продаден парцела. Оградата била направена от свидетеля през 1998г.

Разпитана като свидетел е и Й. Е. С., от чиито показания се установи, че е бивша съпруга на К. С., познава имота и постройките в него, тъй като освен това живее в съседство. Бившият ѝ съпруг бил дърводелец и изградил всичко сам като почти всичко било от дърво, шперплат и ламарина. През 1999г. заминала в чужбина и когато се завърнала в края на 2000г. всичко вече било направено.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието без оспорване от страните заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице А. Б., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От него и от обясненията на вещото лице, дадени в съдебно заседание се установява, че процесният строеж е изпълнен с дървена конструкция – колони, греди и диагонали, външни оградни стени от шперплат и покривно покритие ламарина. Застроената площ на работилницата е около 25,2 кв.м. Ситуиран е в източната част на имота, долепен до дървената жилищна сграда и на около 1,2м от границата със съседния имот, в рамките на 1,9м, където няма изградена барака между процесния строеж и оградата. Височината на постройката е от 2,55м до 3м. Към момента се използва за склад. По характеристики процесната работилница определя като второстепенна постройка на допълващото застрояване по см. на чл.46, ал.1 и ал.2 ЗУТ, категорична е, че е строеж по см. на § 5, т.38 ДР ЗУТ, а не преместваем обект. Тъй като е долепена до основното застрояване удовлетворява изискването по чл.42, ал.1 ЗУТ, но в непокритата от бараката, разположена на оградата, част е на разстояние по-малко от предвиденото в чл.42, ал.3 ЗУТ. При извършената проверка за времето на изграждане вещото лице посочва, че процесната постройка е видна на снимки от Google earth от 27.03.2003г. и 11.07.2000г., приложени към заключението.

По отношение съответствието с предвижданията на устройствения план посочва, че действащият ЗРП е одобрен със Заповед № РД-50-09-339/03.06.1986г. на главния архитект на С. като той не предвижда това допълващо застрояване. Позовавайки се на разпоредбата на чл.41, ал.3 ЗУТ и отчитайки застроената площ на основното застрояване в имота и разрешеният гараж, съобразявайки показателите на застрояване по ОУП, а именно плътност 30%, Кинт 1, минимална озеленена площ 60% и максимална кота корниз 10м, вещото лице достига до извод, че максималната застроена площ за имота е 216,90 кв.м като нанесените в имота /по ЗРП/ две сгради и гараж са с обща застроена площ 196 кв.м, което не надвишава допустимата по ОУП. Процесната постройка, която не е нанесена е с площ 25,2 кв.м, с което застроената площ в имота става 225 кв.м, което надвишава допустимата застроена площ по ОУП.

Същевременно вещото лице посочва, че с действащия ПУП от 1986г. не са определени показатели за застрояване на имота и съгласно нормата на чл.16 от Наредба № 5/1995г. максимално допустимата плътност на застрояване в малките населени места с преобладаващо малкоетажно застрояване, означено като „ЖМ“, е до 40%, максимално допустимата интензивност е 1,1. Съответно за процесния УПИ, който е с площ от 723 кв.м е допустимо сборът от застроената площ на всички обекти да е до 289 кв.м, а РЗП – 795,3 кв.м. Съобразявайки устройствените показатели към

2001г. вещото лице заключава, че процесната постройка – работилница, е била допустима.

По приложението на материалния закон, съдът приема следното:

Съгласно разпоредбата на § 5, т.38 ДР 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.

От заключението на вещото лице се установи по безспорен начин, че процесната работилница представлява строеж по смисъла на посочената разпоредба като характеристиките му и начина на ползване /за работилница/, го определят като второстепенна постройка от допълващото застрояване по см. на чл.41, ал.1 ЗУТ. Следователно за изграждането му се изисква разрешение за строеж, по арг. от чл.151, ал.1 вр. чл.148, ал.1 ЗУТ. Не се изисква одобряване на инвестиционен проект, по арг. от чл.147, ал.1, т.1 ЗУТ.

Аналогично отмененият Закон за териториално и селищно устройство /ЗТСУ/ и правилникът за неговото прилагане предвиждат, че всички строителни работи в населените места и в извънселищните територии се извършват при спазване на този закон, разпоредбите по неговото приложение, съответните териториалноустройствени планове, правилата и нормативите за земята, необходима за строителните обекти, инженерно-техническите правила на гражданската отбрана и другите разпоредби по проектирането и строителството /чл.37, ал.1 ЗТСУ/ като строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон и разпоредбите по неговото приложение /чл.55 ЗТСУ/, като не се изисква одобрен проект за издаване на разрешение за строеж за едноетажни второстепенни, стопански, селскостопански, спомагателни или обслужващи постройки, когато те се предвиждат с действащия подробен градоустройствен план и които не съдържат помещения за обитаване или санитарни помещения /чл.225, ал.1, т.1 ППЗТСУ/.

Последните разпоредби се съобразяват с оглед времето на извършване на строежа. За изясняване на този въпрос по делото са приети като доказателства нотариално заверени декларации, като според едните работилницата е изпълнена преди 2001г., а според другите – след 2002г., т.е. едните доказват наличието на първата предпоставка за допустимост по § 127, ал.1 ПЗР ЗИДЗУТ, а другите я изключват. Декларациите изхождат от две групи лица, като към първата група спада бившата съпруга на извършителя на незаконния строеж и праводател на жалбоподателката /разпитана като свидетел/, а към втората група – свидетелят Л. К., във връзка с чийто сигнал е извършена проверката от служителите по чл.223, ал.2 ЗУТ и негови близки. Същевременно от заключението на вещото лице се установи, че процесната постройка е видна на снимки от Google earth от 27.03.2003г. и 11.07.2000г. или към последната дата работилницата е била завършена, което дава основание на съда да не кредитира достоверността на изложеното във втората група декларации и да приеме, че строежът е завършен към 11.07.2000г.

Страните не спорят относно обстоятелството, че процесната работилница е изградена без изискващото се разрешение за строеж. Това я определя като незаконен

строеж по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ, подлежащ на премахване по реда на чл.225а, ал.1 ЗУТ – въз основа на заповед на кмета на общината, с оглед категорията ѝ.

Изключение от това правило, с оглед времето на извършване на строежа, е регламентирано в § 127, ал.1 ПЗР ЗИДЗУТ. Съгласно тази разпоредба 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.

Допустимостта на строежа не е обсъждана от административния орган, тъй като е прието, че строежът е извършен след 2002г. по данни на Л. К. и съгласно представените от него нотариално заверени декларации. Тези, представени с възражението срещу констативния акт и сочещи време на извършване на строежа преди 2001г., макар да са посочени в мотивите на оспорения акт, не са обсъждани, кредитирани са единствено с оглед установяване извършителя на незаконния строеж, по който въпрос не се спори между страните.

С оглед установеното за времето на извършване на строежа съдът приема, че е налице първата предпоставка по § 127, ал.1 ПЗР ЗИДЗУТ, а именно строежът да е извършен до 31.03.2001г.

От заключението на вещото лице се установи, че действащият ПУП не предвижда допълващо застрояване за имота от вида на процесното. С оглед установените с ОУП устройствени показатели за устройствената зона, в която попада УПИ XIV-292, кв.42, процесният строеж не е допустим, тъй като неговата застроена площ, добавена към застроената площ на законно изградените постройки на основното застрояване и допълващото застрояване – гараж, води до надвишаване на максимално допустимата застроена площ за имота.

Следователно процесната постройка не е допустима по действащите разпоредби съгласно ЗУТ.

За да бъде изключена търпимостта по отношение на един незаконен строеж обаче, следва той да не е бил допустим и по разпоредбите, действали към времето на извършването му – в случая, регламентиран в ЗТСУ и подзаконовите нормативни актове по приложението му.

Съгласно чл.112, ал.4 ППЗТСУ /отм./ в дворищнорегулационни парцели могат да се изграждат сгради, постройки и съоръжения на допълващото застрояване за стопански и обслужващи дейности, когато не са предвидени с действащия застроителен и регулационен план, ако се застрояват свободно или свързано с основното застрояване в парцела или свързано само между два парцела, при спазване на правилата, нормите и нормативите по териториално и селищно устройство, санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания, въз основа на скица за проектиране по чл.220, ал.2, т.2, върху която се указват точни мерки, коти, разстояния и условия. Така указаното застрояване се отразява служебно в действащия застроителен и регулационен план. За останалите случаи се съставя и одобрява частично изменение на застроителния и регулационен план, а при нужда - и кварталнозастроителен и силуетен план по чл.61, ал.1.

Изискванията към постройките на допълващото застрояване са регламентираны в Наредба № 5 за правила и норми по териториално и

селищно устройство, обн. ДВ, бр.48 от 26 май 1995г., отм. ДВ, бр.51 от 5 юни 2001г. /НПНТСУ/. Съгласно чл.112, ал.2 от нея, сградите и постройките на допълващото застрояване се разполагат свободно или свързано в зоната на отстоянията между сградите на основното застрояване, като може да се изграждат на вътрешна регулационна линия, ако калканните им стени покриват калканни стени на заварени в съседния парцел сгради, както и ако начинът на застрояване в зоната допуска свързано разположение на сградите и постройките на допълващото застрояване – чл.113, ал.1. Според чл.118 второстепенните постройки трябва да са с височина до 2,5 м над прилежащия терен и до 3м до най-високата част на покрива. Когато постройките се разполагат на вътрешна регулационна линия, най-високата част на покрива при калканната стена може да има височина до 3,6 м.

В процесния случай работилницата е с височина от 2,5м до 3м в най-високата част, което отговаря на посочените по-горе изисквания относно височина. Долепена е до основната сграда, което също е допустимо. От другата страна работилницата е долепена до друга постройка на допълващото застрояване, последната разположена на вътрешната регулационна линия, като не са припокрити изцяло /около 1,9м не се покриват от тази постройка/, на около 1,2м от границата със съседния имот, което не представлява покриване на калкан на заварена постройка в съседен имот, нито съответства на изискването за разстояние до странична регулационна линия от 3м по чл.113, ал.2 НПНТСУ, съгласно която при свободно разполагане сградите и постройките на допълващото застрояване трябва да са на разстояние от вътрешните регулационни линии най-малко 3 м или най-малко 1,5 м от южна, югозападна и югоизточна регулационна линия към съседния парцел (при отклонение от южната посока до 45 градуса), ако са с височина до 2,5м, като тук под „свободно разполагане“ следва да се разбира, че не са на калкан на регулационна линия, с оглед чл.113, ал.1 НПНТСУ.

По тези съображения съдът приема, че процесната работилница не е била допустима и съгласно правилата и нормативите, действали по време на изграждането ѝ, съответно не представлява търпим строеж по см. на § 127, ал.1 ПЗР ЗИДЗУТ. Предвид това законосъобразно административният орган е разпоредил премахването ѝ.

По изложените съображения жалбата се явява неоснователна и като такава следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на ответника се следват разноски за юрисконсултско възнаграждение, което следва да бъде определено на 100 лева, предвид липсата на фактическа и правна сложност на делото.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Н. Г. Я. срещу Заповед № САГ23-РА30-596/16.11.2023г. на главния архитект на Столична община.
ОСЪЖДА Н. Г. Я., ЕГН [ЕГН], да заплати на Столична община сумата в размер на 100 /сто/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: