

# РЕШЕНИЕ

№ 5415

гр. София, 07.09.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,**  
в публично заседание на 01.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Ева Пелова**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **12098** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215, вр. чл.225а от ЗУТ.

Образувано е по жалба на И. С. Ч., чрез пълномощника адв. К., срещу Заповед № РА-30-412/29.10.2020 г., издадена от Главния архитект на Столична община, с която е наредено да се премахне незаконен строеж „Стоманобетонена гаражна клетка № 42“, находящ се върху предвидено уширение за паркиране на североизточната част на [улица], публична общинска собственост, кв.17 по плана на [населено място], м. „Х. Д.-част 1“, одобрен с Решение №271 по Протокол №40 от 30.03.2013 г. на СОС, югозападно от [жилищен адрес][жк].

В жалбата се навеждат доводи за незаконосъобразност на оспорения административен акт. Твърди се, че същият е издаден в нарушение на материалния закон и при съществено нарушение на административнопроизводствените правила, както и в несъответствие с целта на закона. 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, II-ро отделение, 72-ри състав, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

На 13.12.2019г. служители при общинската администрация на район „П.“ - СО извършили проверка на място на строеж „Стоманобетонена гаражна клетка №42“,

находяща се върху предвидено уширение за паркиране на североизточната част на [улица], публична общинска собственост, кв.17 по плана на [населено място], м. „Х. Д.-част 1“, одобрен с Решение №271 по Протокол №40/30.03.2013 г., югозападно от [жилищен адрес][жк], за резултатите от която съставили Констативен акт /КА/ №РПД20-ВК91-3271. В КА е посочено, че имотът е публична общинска собственост, съгласно чл.56, ал.2 от ЗОБС, а за улиците не се съставят АОС. Посочили, че обекта е с неизвестен собственик, строежът е изпълнен от неизвестен извършител, не бил представен договор за наем или учредяване правото на строеж. В КА е отразено, че строежът представлява типова стоманобетонова гаражна клетка с приблизителни размери в план 3 м. /5 м. и височина 2,20 м. с монтирана на нея двукрилна метална врата. Към момента на проверката строежът не бил захранен с ел. енергия и вода. Посочено е, че тази гаражна клетка е част от група гаражи, общо 28 на брой, разположени в редица върху предвидено уширение за паркиране на североизточната част на [улица]от о.т. 217 до о.т. 219 по плана на [населено място], м. „Х. Д.-част 1“, югозападно от [жилищен адрес][жк]. Съгласно информация от район „П.“ – СО строителството на гаражната клетка е извършено през 1999г. Посочено е, че при действащия към момента на изграждане на строежа план за регулация и застрояване за м. „Х. Д.“, одобрен със Заповед №РД-50-09-26/26.01.1988 г., гаражът попада в кв.17, УПИ VI – за обществено жилищно строителство, в който не се предвижда допълващо застрояване - гаражи. Съгласно сега действащия план за регулация и застрояване, одобрен с Решение №271 по Протокол №40/30.05.2013 г., гаражната клетка попада в терен, предвиден за улична регулация и обектът не е включен в режима на застрояване. Поради несъответствието на строежа с действащия ПУП към момента на изграждане, както и към момента на проверката води до липса на необходимите предпоставки за прилагане режим на търпимост съгласно пар.127 ал.1 от ПЗР на ЗИДЗУТ. Прието е, че строежът е от пета категория, съгласно чл.137, ал.1, т.5, б. „в“ от ЗУТ и чл.10, ал.3 от Наредба №1/2003г. на МРРБ за номенклатурата на видовете строежи. В констативния акт е 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.

На 27.02.2020г. служители при общинската администрация на район „П.“ - СО извършили повторна проверка на място на строеж „Стоманобетонова гаражна клетка №42“, находяща се върху предвидено уширение за паркиране на североизточната част на [улица], публична общинска собственост, кв.17 по плана на [населено място], м. „Х. Д.-част 1“, одобрен с Решение №271 по Протокол №40/30.03.2013 г., югозападно от [жилищен адрес][жк], за резултатите от която съставили Констативен акт №РПД20-ВК91-3271/1/. Констатациите на акта били идентични с тези, отразени в КА №РПД20-ВК91-3271/13.12.2019г., с единствената разлика, че като собственик на процесната гаражна клетка е посочен жалб. Ч. и строежът е изпълнен от него. Било констатирано, че строеж „Стоманобетонова гаражна клетка № 42“ 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 ЗУТ. По така съставения констативен акт жалб. Ч. депозирал възражение до кмета на район „П.“ – СО.

Ответника издал процесната заповед, с която на И. С. Ч. било наредено премахването на незаконен строеж „Стоманобетонова гаражна клетка №42“, находяща се върху предвидено уширение за паркиране на североизточната част на [улица], публична общинска собственост, кв.17 по плана на [населено място], м. „Х. Д.-част“, одобрен с Решение №271 по Протокол №40 от 30.03.2013 г. на СОС, югозападно от [жилищен адрес][жк]. Прието е, че е налице незаконен строеж от V категория по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ – изграден през 1999 г., без одобрени инвестиционни проекти, без издадено разрешение за строеж и без отстъпено право на строеж от собственика на имота. Посочено е, че строежът не е елемент на застрояването и няма постоянен градоустройствен статут както към времето на изграждане, така и към момента на издаване на заповедта, предвид което същият не отговаря на изискванията на §127, ал.1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ.

Вещото лице по назначената и приета СТЕ дава заключение, че процесната гаражна клетка не е прикрепена трайно към земята и може да бъде отделена и преместена, без да се разруши. Процесния гараж представлява типова стоманобетонова гаражна клетка, която би могла да се ползва след преместването ѝ, на друго място със същото, или подобно предназначение. Към момента на поставянето ѝ – м. април 1999г., е ситуирана изцяло върху терен, отреден за обществено жилищно строителство / О./, съгласно Окончателен застроителен и регулационен план на[жк], одобрен със Заповед № РД-50-09-26/26.01.1998г. Към настоящия момент процесната гаражна клетка, съгласно план за регулация, одобрен с Решение № 271/30.05.2013г. на СОС попада – североизточната част върху терен, отреден за ЖС, трафопост и паркинг, югозападната част върху терен, отреден за улица – тротоар и уширение за паркинг. Разликата между действащата до 2013г. и сега действащата регулация е, че уличнорегулационната линия е проектирана на североизток, върху част от терена отреден за О. по Окончателен застроителен и регулационен план на[жк]от 1998г. По Окончателен застроителен и регулационен план на[жк], одобрен със Заповед № РД-50-09-26/26.01.1998г. земята, върху която е поставена процесната гаражна клетка представлява терен, отреден за О.. По този план терена, върху който е поставена процесната гаражна клетка не представлява част от улица или тротоар и не е обособен като самостоятелен недвижим имот, а е същият, в който е построен бл.102. Гаражната клетка е ситуирана в УПИ VI от кв.17 по Окончателния застроителен и регулационен план / ОЗРП/. По плана за регулация земята, върху която е поставена гаражната клетка представлява – североизточната част – терен, отреден за улица – тротоар и уширение за паркинг, югозападната част – терен, отреден за улица – тротоар и уширение за паркинг. По този план за улицата е обособен самостоятелен недвижим имот. Съдът кредитира изцяло заключението на вещото лице като обективно, точно и безпристрастно.

За установяване компетентността на издателя на оспорения акт е представена Заповед №СОА17-РД09-622/19.06.2017 г. на Кмета на Столична община, и Заповед № СОА19-РД09-934/01.07.2019 г. за изменението и допълването ѝ, с които на Главния архитект на СО са делегирани правомощия на основание чл.225а, ал.1 от ЗУТ да издава заповеди за премахване на незаконни строежи.

За установяване на твърденията си в жалбата от оспорващия са представени доказателства за закупуване на процесната стоманобетонова гаражна клетка през 1999 г. Не се спори, че именно тогава същата е поставена на мястото, където се намира и понастоящем. За така поставената гаражна клетка е издадено наказателно постановление № 46-П-605/08.06.1999 г. за извършено нарушение на чл.37, ал.1, чл.55 от З. и чл.224 и чл.225 от ППЗТСУ. Прието е, че жалб. Ч. е стационарал стоманобетонова гаражна клетка в тревната площ, югозападно от [жилищен адрес][жк] от дясно на ляво, на общинска земя без необходимите одобрени строителни книжа и документи. Видно от представената приходна квитанция наложената глоба от 50 000 лева е заплатена.

От представения от оспорващия договор за продажба на държавен недвижим имот от военно-жилищния фонд по реда на Наредбата за държавните имоти е видно, че на 12.04.1991 г. е закупил описания апартамент №1, на 1 етаж, в [жилищен адрес][жк], заедно с избено помещение № 24 и 1,0839% идеални части от общите части на сградата и съответното право на строеж върху терена. Предвид вписаното в договора съдът намира, че правото на строеж, което е придобито по силата на този договор, е съответно на квадратурата на закупения апартамент и избено помещение, относимо към застроената площ на целия блок, т.е. същото не е част от правото на строеж върху целия терен, а само от тази площ, върху която е построен блока.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е процесуално ДОПУСТИМА, а по същество НЕОСНОВАТЕЛНА, поради следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган - Главния архитект на СО, в съответствие с делегираните му правомощия със Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г. на Кмета на Столична община и Заповед № СОА19-РД09-934/01.07.2019 г. за изменението и допълването ѝ във връзка с чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ, 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, визирани 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. Посочена е и годината, през която е прието, че е извършен строежът, която е визирана и в съпътстващите документи, включително и в КА. Предвид това е ясно коя година на извършване на строежа е приел административният орган, а именно 1999 г. Съответно на тази година са изследвани предпоставките за търпимост. Разгледано е постъпилото от лицето възражение.

Спазено е и изискването на чл.59, ал.1, т.5 от АПК. Разпоредбата изисква в

разпоредителната част на административния акт да са посочени ясно и конкретно правата и задълженията, които произтичат от неговото издаване. В случая това е спазено, като административният орган е наредил премахване на конкретно описан незаконен строеж. Предвид изложеното съдът приема, че в хода на проведеното административно производство не са допуснати процесуални нарушения във формата на акта 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 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 оспорената заповед не е посочено поради какви причини административният орган е приел, че обекта представлява строеж, но данни за тези изводи се съдържат в КА, в който е прието, че представлява гаражна клетка. Съдът счита, че тези изводи са правилни и отговарят на установеното в хода на съдебното производство. В тази връзка неоснователни са доводите на жалбоподателя, че гаражната клетка не е строеж, а представлява преместваем обект. Въпреки, че съгласно заключението на вещото лице, извършило оглед на място, изграденият обект, макар че е стоманобетонен, не е прикрепен трайно към земята, и може да се премести в цялост на друго място, доколкото по предназначението си е гараж, който факт не се оспорва, то същият е строеж по смисъла на §5 т.38 ДР на ЗУТ.

Съдът 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 стоманобетонни оградни стени, покрив и врата и с предназначение - гараж. Статутът му е уреден в ЗУТ като постройка на допълващото застрояване. 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 процесния 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 към момента на изграждането му – чл.37, ал.1, чл.55 и чл.159, ал.1, т.3 от З.. На изискванията на тези разпоредби строежът не е отговарял и към 1999 г., до който извод се стига освен на база събраните доказателства, и на основание представеното наказателно постановление, в което на собственика е наложена глоба за нарушаването им. Следователно правилно административният орган е приел, че за строежа няма издадени строителни книжа, следователно същият е незаконен.

С представения договор за закупуване на жилището, жалбоподателя е придобил право на строеж, съответно на квадратурата на закупения апартамент и избено помещение, относимо към застроената площ на целия блок. Същото не е част от правото на строеж върху целия терен, а само от тази площ, върху която е построен блока. Следователно не се установи за изграждане на процесния гараж да е отстъпено право на строеж от собственика на терена, който и да е той. Предвид това не е оборен изводът на административния орган, че строежът е изграден без отстъпено право на строеж от собственика.

Относно наведените доводи относно това кой е бил собственик на имота, в който са построени гаражите, съдът го намира за неотносим към предмета на спора, касаещ законността на гаража. Относимите към спора факти са дали за изграждането му има издадени строителни книжа и отстъпено право на строеж, които факти не се установиха от оспорващия. Предвид изложеното съдът приема, че процесният строеж е незаконен и като такъв подлежи на премахване, освен ако не е търпим. С оглед годината на построяване -1999 г., относима за преценка на търпимостта е разпоредбата на §16, ал.3 ПЗР от ЗУТ съгласно която незаконни строежи, започнати след 30 юни 1998 г., но неузаконени до обнародването на този закон /тоест до 02.01.2001 г./, не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали за посочения период или съгласно този закон, и ако бъдат декларирани от собствениците им пред одобряващите органи в 6-месечен срок от обнародването на този закон. От заключението на вещото лице се установи, че строежът не е бил допустим по действалия към момента на изграждането му план, тъй като в имота не е било предвидено допълващо застрояване. Доколкото по сега действащия план строежът попада върху терен, предвиден за улично уширение, то същия се явява недопустим и по него. Строежът не отговаря на правилата и нормативите, действали към момента на изграждането му и съгласно този закон. Не е налице и третата кумулативно предвидена предпоставка, предвидена в §16, ал.3 ПЗР ЗУТ. В определения от закона срок не се

твърди и не се установи собствениците да са декларирали строежа. Следователно строежът не може да бъде приет за търпим, поради което подлежи на премахване.

Предвид тези съображения, съдът намира обжалвания индивидуален административен акт за законосъобразен, поради което жалбата против него следва да бъде отхвърлена.

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 на 100 лв., с оглед фактическата и правна сложност на делото, които следва да бъдат възложени в тежест на жалбоподателя.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд – София-град, II-ро отделение, 72-ри състав

### **Р Е Ш И :**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на И. С. Ч., чрез пълномощника адв. К., срещу Заповед № РА-30-412/29.10.2020 г., издадена от Главния архитект на Столична община.

**ОСЪЖДА** И. С. Ч. от [населено място] да заплати на Столична община сумата от 100 лева, представляващи разноски за юрисконсултско възнаграждение.

**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:*