

РЕШЕНИЕ

№ 16078

гр. София, 12.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 15.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

като разгледа дело номер **1180** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалба на К. В. К. и В. В. К. срещу Заповед № САГ23-РА-30 –614 от 18.12.2023 г. на главния архитект на Столична община.
В жалбата се правят оплаквания, че сградата е построена преди повече от 20 години и е налице погасяване по давност на възражението за нетърпимост на строежа.
Ответната страна - кметът на Столична община, конституиран по реда на чл. 153, ал. 3 АПК, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.
След като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, съдът намира за установено следното от фактическа страна:
По делото не се спори, че жалбоподателите са собственици на К. В. К. и В. В. К. са собственици на едноетажна постройка, намираща се в ПИ с идентификатор 68134.403.171 по КККР, с административен адрес [населено място], [улица].
По преписката е налице сигнал от М. А. и М. Т., отнасящ се за извършване на проверка за наличието на незаконен строеж в горепосочени имот.
Съставен е констативен протокол № РОБ23-ЕВ00-539/15.08.2023 г. от служители на отдел УКС към район „О.“ в Столична община, с който е извършена проверка на УПИ IV – 11, кв. 522А, м. „Зона Г-14“, с административен адрес [населено място], [улица]. Констатирано е, че в имота за разположени 3 броя едноетажни постройки, като средната е монолитно изградена, с покрив от керамични керемиди, който е в лошо състояние.
С писмо изх. № РОБ23-ЕВ00-539-2/22.08.2023 г. на кмета на район „О. – СО, с което е поискано от В. В. К. да представи декларация за времето на изграждане на процесната постройка.
Последвало е подаване на декларация, подписана от К. В. К. и В. В. К., с която се декларира, че са

изградили през 1989 г. едноетажна сграда в поземления имот, от който момент ползват сградата. С писмо изх. № РОБ23-ЕВ00-539-4/12.08.2023 г. на кмета на район „О. – СО е указано на жалбоподатели да представят документи, от които е видно, че на основание § 16, ал. 2 ПР на ЗУТ постройката е декларирана пред одобряващия орган в законоустановения срок до 31.12.1998 г.

Административното производство е иницирано със съставяне на Констативен акт № РОБ23-ЕВ00-539/15.08.2023 г. от служители на отдел „УКС“ при район „О.“ -Столична община, отразяващ извършена проверка на място на следния обект: „Монолитно изградена едноетажна постройка от допълващо застрояване“, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.403.171 по КKKP, отреден за УПИ IV – 11, кв. 522А, м. „Зона Г-14“, с административен адрес [населено място], [улица].

Проверяващите са отразили, че едноетажната постройка е монолитно изградена, с площ 7,5 кв.м., представляваща допълващо застрояване, намираща се в дъното на парцела – на южната регулационна граница. Покривът е с покритие от керамични керемиди, които са в лошо състояние.

Проверяващите са приели, че постройката е изградена през 1989 г., видно от представената декларация, подписана от К. В. К. и В. В. К.. Строежът не е премахнат и се ползва, за което е запазен с електроенергия.

В констативния акт е посочено, че от К. В. К. и В. В. К. са построили и са собственици на строежа. Отражено е, че едноетажната постройка е допустима по отношение на действащия подробен градоустройствен план. За същата не са представени виза за проучване и проектиране, становище на инженер – конструктор или разрешителен билет. Според органа липсва издадено разрешение за строеж, отнасящ се за процесната постройка.

Проверяващите приели, че се касае за строеж от IV категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 6 ЗУТ, който е изграден без разрешение за строеж, с което е нарушен чл. 148, ал. 1 ЗУТ. Изрично е посочено, че строежът не е деклариран от собствениците пред одобряващия орган до 31.12.1998 г., за което не са открити документи в архива на общината. В тази връзка не се касаело за търпим строеж по смисъла на § 16, ал. 2 ПР на ЗУТ.

В констативния акт се съдържат фотоснимки на обекта, а към него е приложена схема, указваща местоположението на постройката в поземления имот.

Констативният акт е съобщен на жалбоподателите, които се възползвали от правото да подадат възражение вх. № РОБ23-ЕВ00-539-8/27.11.2023 г., с което се позовали, че постройката е придобита по давностно владение и не подлежи на премахване.

Последвало е издаването на оспорената Заповед № САГ23-РА-30 –614 от 18.12.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1, вр. чл. 225, ал. 2, т. 2, вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ на К. В. К. и В. В. К. е наредено да премахнат незаконен строеж „Монолитно изградена едноетажна постройка от допълващо застрояване“, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.403.171 по КKKP, отреден за УПИ IV – 11, кв. 522А, м. „Зона Г-14“, с административен адрес [населено място], [улица].

Според органа незаконният строеж представлява едноетажна постройка, монолитно изграден, с площ около 7,5 кв. м., представляваща допълващо застрояване, разположена в дъното на парцела, на югоизточната граница. Покривът е с покритие от керамични керемиди, които са в лошо състояние. Прието, че строежът се ползва и е запазен с електроенергия. От приложената декларация, подписана от жалбоподателите, органът е приел, че строежът е изграден през 1989 г. от К. В. К. и В. В. К., които са и собственици на същия.

Органът е направил извод за липсата на издадено разрешение за строеж, с което са нарушени разпоредбите на чл. 148, ал. 1, вр. чл. 147, ал.1, т. 1 ЗУТ. По тези съображения е прието за

наличието на незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ.

Органът е отхвърлил възраженията на жалбоподателя, тъй като не намира приложение § 16, ал. 2 ПР на ЗУТ, регламентираща търпимите строежи. Според органа нормата изисква деклариране на строежа пред одобряващите органи до 31.12.1998 г., което не е направено от жалбоподателя.

Към преписката е налична Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г. на кмета на Столична община, с която на главния архитект на Столична община се предоставя да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2 ЗУТ от четвърта до шеста категория (т. 1.46 от заповедта).

В хода на съдебното производство е приета Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община, от която е видно, че на главния архитект на Столична община не са делегирани по реда на § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ правомощия за издаване на заповеди за премахване на незаконни строежи. В тази връзка с протоколно определение от 01.04.2025 г. по реда на чл. 153, ал. 3 АПК е конституиран като ответник кметът на Столична община на мястото на издателя на акта – главния архитект на Столична община.

По делото са изслушано заключение на съдебно – техническа експертиза, която съдът напълно кредитира като компетентно, обективно изготвена след извършен оглед на място и намиращо опора в доказателствата по делото.

Според вещото лице постройката е ситуирана на южната граница на имот с идентификатор 68134.403.171 по КККР и разположена между други две постройки на същата граница на имота. Същата е с размери 3,40 м/2,20 м и височина при фасадната стена към двора – 2,13 м. застроената площ е около 7,5 кв.м. Постройката е разположена на границата със съседния имот и се състои от ограждащи тухлени стени от единични тухли, като две от стените са измазани и на тях са монтирани прозорци и врата. Покривът е дървен, покрит с керемиди.

В заключението е посочено, че постройката заедно с други две постройки имат характер на допълващо застрояване. Към момента постройката се ползва за стопанско помещение. Пояснява се, че по действащия ПУП в УПИ IV – 11, кв. 522А, м. „Зона Г-14“ е предвидено ново допълващо едноетажно застрояване, разположено в дъното на имота, като изградените постройки не са предвидени за запазване.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е подадена срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирани лица, адресати на акта и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Атакуваната заповед е издадена от компетентен орган - главният архитект на Столична община, което се установява с т. 1.46 от Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г., с която на основание § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ кметът на Столична община е делегирал на главния архитект на Столична община правомощията си по чл. 225а, ал. 1 ЗУТ за издаване на актове за премахване на незаконни строежи от четвърта до шеста категория.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част. Допълнително е налице подробно описание на строежа, с което е извършена индивидуализация на строежа. Вярно, че в процесния случай са налични три едноетажни постройки в дъното на имота и в заповедта не е посочено точно за коя постройка се отнася, но са посочени други

индивидуализиращи белези (височина, площ, покрив), а от другите документи по преписката по несъмнен начин е отразено разположението на строежа и коя е постройката. Това ясно личи от схемата към констативния акт от 24.10.2023 г. и в констативния протокол от 15.08.2023 г., където е посочено, че се касае за средната постройка от допълващото застрояване. Допустимо е фактическите основания да се съдържат в други документи, които предхождат издаването му, тъй като според разясненията, дадени с Тълкувателно решение № 16 от 31.03. 1975 година на ОСГК на ВС, мотивите към административния акт могат да бъдат изложени и отделно от самия акт - в съпътстващата документация по неговото издаване или най-късно до изпращането на жалбата срещу акта, в съпроводителното писмо или в друг документ към изпратената преписка.

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. Обратно на твърденията в жалбата, при издаването на заповедта не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, като релевантните по случая факти са правилно установени и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателката в производството по издаване на оспорената заповед.

Препис от констативния акт е съобщен на жалбоподателите, които се е възползвали от правото за подаване на възражение, което обсъдено от органа.

Заповедта е издадена при правилно приложение на материалния закон.

Съгласно § 5 т. 38 от ДР на 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.

В настоящия случай се касае за едноетажна постройка, разположена на регулационната граница на имота. От заключението на вещото лице се налага извод, че се касае за второстепенна постройка на допълващото застрояване по смисъла на чл. 46, ал. 1 ЗУТ, тъй като е изградена в имот, в който е налице основно застрояване –съществуваща жилищна сграда.

За изграждането на второстепенна постройка на допълващото застрояване по смисъла на чл. 46, ал. 1 ЗУТ не се изисква одобрен инвестиционен проект – арг. чл. 147, ал. 1, т. 1 ЗУТ. В тази връзка се касае за строеж от шеста категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 6 ЗУТ

Съгласно чл. 225 ал. 2, т. 2 ЗУТ строеж е незаконен, когато се извършва без без разрешение за строеж. Процесният строеж не попада в изключенията по чл. 151, ал. 1 ЗУТ, а по делото е безспорно липсата на издадено разрешение за строеж. В този смисъл строежът е незаконен, поради което подлежи на премахване съгласно чл. 225а ал. 1 във връзка с чл. 225 ал. 2 т. 2 от ЗУТ.

Жалбоподателите релевират възражение за придобивна давност, а така посоченото представлява способ за придобиване на собственост, което няма отношение във връзка със законността или незаконността на строежа. Вероятно се има предвид възражение за търпимост на строежа по смисъла на § 16 ПР ЗУТ. Това по смисъла на ЗУТ са незаконни строежи, които биха могли да бъдат разрешени - защото са допустими по действащите ПУП и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно ЗУТ, когато са изградени до 31.03.2001 г., т. е. до влизане в сила на ЗУТ. Статутът на търпимост на строежа възниква по силата на закона при наличието на нормативно установените кумулативни условия и не го приравнява на законен, а само на неподлежащ на премахване и забрана ползването на основание неговата незаконност.

Предмет на изследване е дали строежите са били допустими по разпоредбите, които са действали

по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби към момента на извършване на преценката за наличието на търпимост. Понастоящем са налични успоредно действащи норми, регламентиращи режима на търпимост, с визирани в тях конкретни изисквания, според периода на започването и изграждането на незаконния строеж, а именно: ал. 1 на § 16 от ПР на ЗУТ (строежи, изградени до 07.04.1987 г.); ал. 2 на § 16 от ПР на ЗУТ (незаконни строежи, започнати в периода 08.04.1987 г. - 30 юни 1998 г.); ал. 3 на § 16 от ПР на ЗУТ (незаконни строежи, започнати след 30.06.1998 г.) и ал. 1 на § 127 от ПЗР на ЗИДЗУТ (строежи, изградени до 31.03.2001 г.).

По преписката е прието, че постройката е изградена през 1989 г., в който смисъл са и твърденията на самите жалбоподатели.

Неоснователно е възражението за търпимост на строежа по смисъла на разпоредбата на § 16, ал. 2 ПР ЗУТ, съгласно която незаконни строежи, започнати в периода 8 април 1987 г. - 30 юни 1998 г., 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 1998 г.

Задължителна предпоставка за прилагане на § 16, ал. 2 ПР ЗУТ е декларирането на строежа от собствениците пред одобряващите органи, което следва да е извършено до 31.12.1998 г. В случая не се доказва наличието на такова деклариране, което задължителна предпоставка за прилагане на § 16, ал. 2 ПР ЗУТ. По тези съображения не е налице търпим строеж.

Оспореният акт съответства и на целта на закона - да не се допускат незаконните строежи. Констатираното незаконно строителство подлежи премахване, с което извършителят е наясно, поради което не може да се говори за нарушение на принципа за съразмерност. Обратното би довело до допускането на незаконни строежи, което е в противоречие със законна.

Неотносими са твърденията на жалбоподателя за наличието на други незаконни строежи в имота, тъй като същите не са свързани с предмета на оспорената заповед. Напълно възможно е същите да са изградени законно, притежаващи съответните документи или да са търпими строежи. Дори да се приеме, че са незаконни, то това няма връзка с оспорваната заповед.

Горното налага извод за неоснователност на жалбата срещу оспорваната заповед, поради което на чл. 172, ал. 2, предл. последно от АПК следва да се отхвърли оспорването.

По разностките:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 АПК ответната страна има право на разноски, които са в размер на 100 лева за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер, съответстващо на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно от АПК, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на К. В. К. и В. В. К. срещу Заповед № САГ23-РА-30 –614 от 18.12.2023 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА К. В. К. и В. В. К. да заплатят общо на Столична община сумата в размер на 100 лева, представляваща направени по делото разноски.

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

Съдия:

