

РЕШЕНИЕ

№ 6239

гр. София, 23.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 17.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **4613** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

ЕТ „Оларт – Олег Чернев“, представляван от търговеца О. Ч. обжалва заповед № САГ23-РА-30-213/27.03.2023 г., издадено от гл. архитект на СО, с която е наредено да премахне незаконен строеж „Автоработилница и склад“, с идн. 68134.4081.9826.3, находящ се в ПИ идн. 68134.4081.9828 (общинска собственост), УПИ III – 414 „за обществено обслужване“, кв. I[жк], р-н „М.“, СО. Основанието, сочено в оспорваната заповед е по чл. 225а, ал. 1 във вр. чл.225, ал.2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ(в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план; без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж). В жалбата са развити оплаквания за незаконосъобразност на заповедта. Строежът не е доказан като строеж, зъй като е придобит като временна постройка; жалбоподателят придобива постройката като конструкция от общинско дружество; строежът, ако се приеме, че има такъв е в режим на търпимост по реда на § 127 от ПР ЗУТ. Иска се отмяна на заповедта и присъждане на разноски.

Ответник, гл. архитект СО, чрез представляващ го юрисконсулт оспорва жалбата и иска отхвърлянето ѝ, с присъждане на юрк. възнаграждение.

Съдът, като взе предвид становищата на страните във връзка с доказателствата по делото прие следното.

Жалбата е процесуално допустима, подадена в срок от адреса на негативните последици от нареждането на ответника.По отношение на заповедта – издадена в писмена форма от компетентен орган (заповед СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмет

на СО); съдържа мотивна и разпоредителна част. По административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения, което налага разглеждането ѝ по същество.

Жалбата е основателна.

На 28.03.2000 г., жалбоподател придобива по възмездна сделка от „Мастерстрой“ ЕООД временни сгради: склад, работилница и павилион.

Жалбоподател е декларирал придобитите временни постройки, нанесени са в кадастралната карта и КР.

Не е спорно, че съгласно приложения АЧОС 83/18.11.1996 г., временната постройка е разположена в общински имот – незастроен урегулиран терен с площ от 43460 кв.м., представляващ част от кв. 12, парцели: I – за ОДЗ; II – за О.; III – за „военно издателство“, съгласно заповед № РД – 5 – 09 -373/1988 г. на гл. архитект на С..

Сградата е разположена в ПИ с идентификатор 68134.4081.9828, остатъчен УПИ III „за държавно военно издателство“ от кв. 12 по действащия план, респективно - в проект И. 111-9828 „за жилищно строителство и ОО“ от нов кв. 12а по плана в процедура, м. „К. - Полигона“, р-н „М.“.

По застроителния и регулационен план одобрен със заповед № РД-50-09-373/08.12.1988 г. на Гл. архитект на С., теренът, в който е разположена процесната сграда попада в парцел за обществени мероприятия - III „за държавно военно издателство“, в непосредствено съседство с парцел за обществени мероприятия - IV „за комплекс на вестник „Работническо дело“ от кв. 12, които са урегулирани от един държавен поземлен имот - пл. № 413 към 2001 г. и без планоснимачен номер преди това.

На 06.10.2022 г. длъжностни лица от контрол по строителството, район М., СО са извършили проверка и установяват: проверявания обект е „Автоработилница и склад“, с ОЗП около 280 кв.м, изграден от екструдирани панели върху ивична основа, със скатен покрив с височина между 2,2 – 2,6 м, на разстояние 17 м. от улица. Разположен в ПИ идн. 68134.4081.9828. Прието е строителството да е извършено преди 2000 г. или към 1986 г. Обектът е пета категория. Съгласно действащ преди 2000 година КРП – заповед РД-50-09-373/08.12.1988 г. на гл. арх. С., теренът където попада обектът е отреден за „Военно издателство“. По сега действащия КРП, теренът, в който попада обекта е отреден за друг вид застрояване – „ОО“. Строежът не е деклариран от собственика/жалбоподател пред одобряващ орган. Комисията не намира да е установила търпим строеж в хипотезите на §§ 16 от ДР ЗУТ и 127 ПЗР ЗИД ЗУТ, тъй като не отговаря на строителните правила и норми по З./ППЗТСУ и ЗУТ. Обектът е изпълнен без одобрен проект, без РС и необходимите строителни книжа и документи. КРП е връчен на жалбоподател. В хода на административното производство са изисквани притежавани документи, свързани със обекта, като е безспорно, че РС и одобрен арх. проект, съхранявани от жалбоподателя няма и не е имало. На 20.03.2023 г. с КП РМЛ22-ВК08-1401-04, длъжностни лица приемат: строежът не е търпим, по някоя от законовите хипотези; строежът е разположен в имот Ч., като предишното му предназначение е било за Военно издателство, сега за Обществено обслужване; предвижданията на сега действащия план не предвиждат в този имот да има такъв строеж; статута на сградите при предходния план от 1988 г. е бил за временен строеж, подлежащ на премахване по реда на чл. 148, чл. 151 от ППЗТСУ. Поради това, че строежът е в имот общинска собственост и общината не дава съгласие за това, подлежи на премахване.

Административното производство е приключило с издаването на оспорваната заповед.

По делото е изслушано и прието заключение на СТЕ, което съдът кредитира изцяло. Експертът, при изпълнение на възложените задачи е извършил дължимите справки. Установено е, че по делото е приложена заповед РД-02-14-419/2000 г., издадена от министър на Р., с която е разрешено на търговско дружество да продаде дълготрайни материални активи на дружеството, представляващи сгради – временно строителство без право на строеж върху земята, които временни постройки са в С., в обсега на терен на недовършен И. „Родина“. Не се спори, че процесния обект за премахване е именно в този терен. Установено е, че сградата не е компрометирана и се използва. Отговаря на описаните в заповедта от 2000 година на министъра на Р. „склад“ и „работилница“. В с.з., 17-10.2023 г. са направени уточнения, че сградата попада в терена за Държавно военно издателство, но предвид факта, че границата между комплекса „Родина“ и Държавно военно издателство, не е установена и двата имота са били държавна собственост. Тази сграда е в непосредствена близост до границата на Издателския комплекс. За организацията и механизацията на строителството на комплекса на „Работническо дело“(И. Родина), цялата територия е използвана за организация на въпросното строителство. За времето на строителство, целият терен е бил отреден за издателски комплекс, държавна собственост, като през 1996 г. собствеността преминава от държавна в общинска. Сградата, предмет на оспорваната заповед е построена в режим на временно строителство, за нуждите на предвиденото през 80-те години застрояване. През 2000 г. е продадена на жалбоподателя като актив на продавача „Мастерстрой“ ООД. Безспорно е, че жалбоподател не може да противопостави документ за отстъпено право на строеж, или строителни книжа. Установено е, че при изготвяне на неодобрения кадастрален план на С. през 2001 г. е заснета съществуваща сграда, разположена в общ кадастрален имот пл. № 413, със сградите на полиграфичния комплекс. Т. нанасяне има и в следващ неодобрен КП през 2006 г. С решения на СОС през 2020 и 2023 г. са приети одобрения на проекти за ПУП ИПРЗ за м. НПЗ „И. – м. К.“, район М., като за ПИ с идн. 68134.4081.9828, в който е сградата се урегулира нов УПИ III-9828 „за жилищно строителство и обществено обслужване“. Няма обозначаване на сградата по неодобренията кадастрални планове, за данни за собственост. Жалбоподател не е извършил действия по нанасяне на сградата в КККР. Следващите от това изводи са, че сградата е в имот частна общинска собственост и по предвижданията на одобрения проект за ПУП ИПРЗ не се запазва.

Според експертизата, процесния обект отговаря на критериите да бъде приет за строеж, като постройка, както и като самостоятелен обект, трайно прикрепен към земята с отделени от външната среда организирани вътрешни пространства. Към времето на построяване при действащата тогава уредба на З. и ППЗТСУ, категоризация на строежите не съществува. Към момента, в условията на чл. 137, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, процесният обект се отнася към строежи V категория. СТЕ дава вариант, с оглед предназначението на сградата, че може да бъде и VI категория. Съдът, предвид компетентността на ответника да издава заповеди по този ред за строежи от четвърта и следващите категории строежи не отдава значение за категорията строеж, установена от ответник. В исторически аспект, строителството, ако съпътства строежа на И. „Родина“ и технологията на строителство с етернитови плоскости, панели тип „сандвич“ може да се предположи към 80-те години, но във

всички случаи е преди 2000 година, когато е продаден като съществуваща конструкция на временна постройка. Към строежа са приложими нормите във връзка с временно строителство за нужди, свързани с организация и механизация на строителството, определящ, че временните сгради принадлежат и когато тези сгради и съоръжения са извън територията, принадлежаща на инвеститора и той е отказал тяхното купуване, изпълнителят може да ги продава или предава безвъзмездно и на други организации. Инвеститорът, б. държавно предприятие не е премахнал сградата за своя сметка и се е разпоредил с нея в полза на жалбоподателя, а това че сградата е била изградена по действащите тогава норми е безспорен факт, а от това, съчетано с времето на построяване за съда се налага извод, строежът да не е безспорно доказан като незаконен, ако се цени годината на построяване. Ответник приема в същия административен акт, че строителството е извършено към предполагаема година на изграждане – 1986 г. Последната е преди 2000 година, но разликата от 14 години в случая е съществена с оглед изследване приложимостта на § 16 от ПЗР ЗУТ или § 127 от ПЗР ЗИД ЗУТ 2012 г. Следващо несъответствие на оспорвания акт, с което съдът се съгласява със заключението на експерта е, че не може да се търси съответствие с чл. 148 – 150, във вр. чл. 151 ППЗТСУ (отм.) за задоволяване на неотложни жилищни нужди, като временните постройки с такъв характер се разрешават еднократно въз основа на кварталнозастроителна разработка, одобрена от гл. арх. на общината. Не може да се търси аналогия с приложимостта на чл. 49 и 50 от ЗУТ, относими към строежи с аналогичен характер – за задоволяване на жилищни нужди. Изобщо, посочването на разпоредби от отменения ППЗТСУ, в оспорваната заповед намесва друг ред и други основания за съществуващата постройка, което е несъответно на непротивопоставимите доказателства – строежът е бил законно изграден от инвеститор /държавно предприятие/, бил е с пряко обслужваща функция, бил е построен върху терен държавна собственост; за посторояването му не се изискват строителни книжа. Следващо, към времето на построяване, предвижданията на плана по отношение мегаинвестиционните проекти по застрояване на И. „Родина“ и ДВИ са предвиждали и допускали изграждането на такива сгради.

Заповедта е незаконосъобразна във връзка със мотива, че не се предвижда сградата да се запази по приетия и одобрен проект за ПУП ИПРЗ на м. НПЗ м. „К.“ район М.. Това не се оспорва, но не следва аргюти да се приеме, че след като не се предвижда запазване, строежът да е незаконен. Заповедта е незаконосъобразна, поради немотивираното посочване, че не са налице условия строежът/сградата да се приеме за търпим, по мнение на съда, с приложимост на § 16 от ПЗР ЗУТ (Строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване.), а на по силно основание и по § 127 ПЗР ЗИД ЗУТ (Строежи, изградени до 31 март 2001 г., 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.). Всъщност приложимостта на § 127 ПЗР ЗИД ЗУТ е във връзка с въведената в административния акт година на строежа – преди 2000 г. Изследването на търпимостта на строежа е част от проверката за законосъобразност на заповедта, предвид на това, че търпимите строежи не подлежат на премахване. Следователно във всички случаи на незаконни

строежи, за които няма строителни книжа, както органът, така и съдът, пред който е оспорена заповедта за премахване на такъв строеж, на основание чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, дължат такава проверка. На първо място, самата постройка по предназначение като временна такава, към действащата по времето преди приемане на ЗУТ нормативна уредба, дали изисква или не издаване на строителни книжа за функционирането ѝ по предназначение, не може да се вмени в тежест на жалбоподателя. Това, което той има като документ за сградата е фактурата за закупени павилиони, склад и работилница от търговец по волята на министър на Р.. Статутът на търпимост на незаконен строеж възниква по силата на закона и при наличие на материалноправните предпоставки по приложимата норма, която в случая е § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ 2012 г., доколкото оспорената заповед е издадена след приемане на тази норма. Търпимостта на строежа е императивна пречка за премахване на незаконния строеж и подлежи на самостоятелна преценка от компетентния орган за контрол по строителството. В предмета и на съдебната проверка за материалноправна законосъобразност на заповедта е включена и преценката за търпимост. На последното съдът отговаря положително, което е посочено – няма строителни книжа, строежът е върху общински терен, но не е незаконен за да се премахва по реда на ЗУТ, към изграждането му и с оглед предназначението му не е имало никакви пречки да бъде построен. Съгласно чл. 120, ал. 1 ППЗТСУ (отм.); временните постройки се правят за нуждите, свързани с организация и механизация на строителството и се премахват след завършване на строителството. Очевидно е, че с оглед предмета на плана от 1988 г. тази работилница и склад към нея са били за обслужване на строителството на обекти, по които инвеститор е държавата. Единият от обектите ДВИ, не е започван изобщо, другия И. – започнат, недовършен и премахнат. След като процесната сграда е била допустима и изградена в съответствие с чл. 120, ал. 1 от ППЗТСУ (отм.), била е в съответствие с регулационния план, съдът прие, че изискванията за приложимостта на § 127, ал. 1 от ПЗР ЗИД ЗУТ 2012 г. са налице. Тежестта да проведе пълно доказване на времето на строителството, спрямо което да се провери търпимостта на строежа, лежи върху оспорващия. В конкретния случай, от негова страна са представени безспорни доказателства, от които се установява, че сградата е изградена в конкретен период, попадащ под обхвата на § 127 ПЗР ЗИД ЗУТ, а както се посочи, според заключението на СТЕ строежът е бил допустим по разпоредбите, които са действали по време на извършването му. § 127, ал. 1 от ПЗР ЗИД ЗУТ 2012 г., не поставя в условия на кумулативност да са налице изисквания към разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно ЗУТ.

Завареният, временен строеж не може да се квалифицира като незаконен на основание чл. 225, ал. 2, т. 1 ЗУТ. Това следва от самия статут на обекта, чието съществуване е само временно - до реализиране на съответното градоустройствено мероприятие, предвидено с ПУП. Поради временния характер на строежа законът не изисква съответствието му с плана. За този вид строежи, невключени в режима на застрояване в УПИ, е предвиден друг ред за премахването им - чл. 53а ЗУТ. Ето защо, изводът на административния орган и на съда за наличие на незаконен строеж, изграден в несъответствие с предвиденията на действащия ПУП, е законосъобразен

Горното мотивира съдът в този състав да приеме, че оспорваната заповед е законосъобразна и следва да се отмени.

Основателно е искането за присъждане на разноски, направено от жалбоподателя,

като за тях следва да бъде осъдена столична община да ги заплати изцяло в размер на 2450 лева.

Съдът

РЕШИ

ОТМЕНЯ по жалба на ЕТ „Оларт – Олег Чернев“, чрез О. Г. Ч. заповед № САГ23-РА-30-213/27.03.2023 г. на главен архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на ЕТ „Оларт – Олег Чернев“, ЕИК[ЕИК] сумата 2450 (две хиляди четиристотин и петдесет) лева.

Решението може да се обжалва пред ВАС в 14 дневен срок от съобщението.

съдия