

РЕШЕНИЕ

№ 2874

гр. София, 26.04.2016 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 29.03.2016 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **6412** по описа за **2015** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба от С. П. В., с адрес: [населено място], [улица], против заповед № РД-30-80 от 01.06.2015г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ СО, с която е наредено на С. П. В. да премахне незаконен строеж: „Едноетажна масивна пристройка към съществуваща жилищна сграда – северна фасада“, находящ се в УПИ IX-9,10, кв. 32, м. „бул. Ц. Б. III“ по плана на [населено място], одобрен с решение № 89 по Протокол № 23/19.03.2001г. на СОС, с административен адрес: [улица].

В жалбата са развити доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед. Жалбоподателката намира за недопустимо премахването на санитарния възел на жилището ѝ чрез премахване на цялата разрешена и неузаконена пристройка. Моли съда да постанови изместването на санитарния възел в частта на разрешената и неузаконена пристройка, извън сервитутното отстояние на западна регулационна линия. Счита за незаконосъобразно премахването на цялата разрешена през 1978г. и неузаконена през 1981г. пристройка. Заявява, че чичо ѝ Н.Г.В. – съсобственик на имота, не е подписал съгласие, но и не е възразил по законов ред, че е против брат му П. Г.В. /неин наследодател/ да затвори вътрешен санитарен възел чрез тази пристройка. Твърди, че е налице противоречие между разрешението за вътрешен санитарен възел по чл. 148 от ППЗТСУ /отм./ и отказа за узаконяване поради необходимостта от съгласие на съсобственика Н.Г.В.. Моли за отмяна на заповедта. В съдебно заседание се представлява от адв. П., който развива идентични съображения.

Претендира разноски.

Ответникът – директорът на Дирекция „Общински строителен контрол“ (О.) Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. П., взема становище за неоснователност и недоказаност на жалбата, поради което моли да бъде отхвърлена. Претендира разноски.

Административен съд София-град, Второ отделение, 27-ми състав, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено следното:

Жалбата е подадена от надлежна страна против акт, който подлежи на оспорване съгласно чл. 215, ал. 1 от ЗУТ и в преклузивния срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, поради което е допустима.

Разгледана по същество е неоснователна по следните съображения:

От доказателствата по делото се установява, че длъжностни лица от отдел „Контрол по строителството“ към СО р-н „В.“ са извършили проверка на място и по документи в районната администрация на строеж: „Едноетажна масивна пристройка към съществуваща жилищна сграда – северна фасада“, находящ се в УПИ IX-9,10, кв. 32, м. „бул. Ц. Б. III“ по плана на [населено място], одобрен с решение № 89 по Протокол № 23/19.03.2001г. на СОС, с административен адрес: [улица].

Установено е, че имотът, в който е изграден обекта е съсобствен, като 40.73% от правото на собственост е на П. Г. В. /наследодател на жалбоподателката/ съгласно решение № 56, том 13, рег. № 18758/15.11.1974г., издадено от Служба по вписванията-С.. Останалите 59.23% от правото на собственост са на Ц. С. Н. съгласно нотариален акт № 194, рег. № 17161/1999г.

Обектът представлява едноетажна масивна пристройка към съществуваща жилищна сграда. Ситуирана е на ниво приземен етаж на стара сграда – северна фасада и по част от западната регулационна граница на парцела с УПИ X-11, кв. 32. Същата е със ЗП около 45 кв.м. и КК около 3 м. Покривът е двускатен с дървена конструкция и е покрит с керемиди. Пристройката е в завършен вид и се използва за живеене. Строителството е извършено в периода 1977-1978г. Строежът не попада в обхвата на съдържанието на хипотезите на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. По преписката е представен неодобрен архитектурен проект със запис – „Не подлежи на узаконяване“ от 19.03.1981г. Строежът не може да бъде квалифициран като търпим строеж, тъй като е изпълнен на намалени отстояния от границите на парцела, без съгласие на съсобственика и съседите, като на основание същото е постановен и горепосочения отказ от узаконяване през 1981г. Няма данни за последващо искане за узаконяване до компетентните органи.

Строежът е категоризиран като пета категория по чл. 137, ал. 1, т. 5 от ЗУТ и Наредба № 1 от 30.07.2003г. за номенклатурата на видовете строежи.

Строителството е извършено без одобрен и съгласуван инвестиционен проект и валидно издадено разрешение за строеж.

Установените обстоятелства при извършената проверка са отразени в Констативен акт (КА) № 6600-141-01А/20.03.2015г., съставен на основание чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ от служители на район „В.“ СО, с което е поставено началото на административното производство по реда на чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ за премахване на строежа.

За изясняване на предмета на спора, по делото е прието заключение по допуснатата от съда съдебно-техническа експертиза, неоспорено от никоя от страните.

Според заключението на вещото лице при извършения оглед на място е установено,

че в УПИ IX-9,10 от кв. 32, м. „бул. Ц. Б. III” по плана на [населено място], с административен адрес: [населено място], СО р-н „В.”, [улица], към съществуваща жилищна сграда – северна фасада е построена едноетажна масивна пристройка. Пристройката е изпълнена по част от северната фасада на съществуващата жилищна сграда и е ситуирана на част от западната регулационна граница на имота със съседен УПИ X-11. Пристройката се състои от един жилищен етаж и подпокривно пространство. Ж. етаж представлява старо строителство, тип „масивно”, докато подпокривното пространство и изпълнения двускатен покрив представляват ново строителство – по фасадата на подпокривното пространство е видно, че е изпълнено от нова тухлена зидария, двускатният покрив се състои от дъсчена обшивка и положени битумни керемиди. Ж. етаж се състои от коридор, стая, кухненски бокс, кухня, баня и WC. Застроената площ е от около 41.88 кв.м. и светла височина 2.45м.

По отношение периода на извършване на строителството, вещото лице се е позовало на приложена по делото скица, върху която е отбелязано, че се разрешава пристройка към съществуваща сграда за направа вътрешна WC съгласно чл. 148 от ППЗТСУ /отм./, подписана от началник технически отдел от 01.09.1978г. Площта на предвидената пристройка към съществуваща сграда за направа на вътрешна WC след замерване и изчисления от скицата при мащаб 1:1000 е от около 12 кв.м. Следователно предвидената пристройка към съществуваща сграда за направа вътрешна WC е построена след м. 09.1978г.

Според заключението на вещото лице по делото липсват данни за дадено съгласие от съсобствениците на имота-парцел X-9, в който е извършено строителството, както и категорични данни, че е налице необходимото нотариално заверено съгласие и от собственика на съседния имот – парцел XV-11, тъй като изпълнената пристройка е ситуирана на западната регулационна граница с този парцел при допускане на намалени отстояния съобразно чл. 151, ал. 1 от ППЗТСУ /отм./.

Вещото лице е установило, че издаденото разрешение от 01.09.1978г. се отнася за временен строеж – пристройка към съществуваща сграда, която има предназначение вътрешна WC. В конкретния случай изпълненото на място строителство – едноетажна масивна пристройка към съществуваща жилищна сграда – северна фасада не отговаря по обем на издаденото разрешение от 01.09.1978г., което се отнася за временен строеж – пристройка към съществуваща сграда, която да има предназначение вътрешна WC. Установената на място по време на огледа едноетажна масивна пристройка към съществуваща жилищна сграда – северна фасада се използва като жилище и е с площ от около 41.88 кв.м.

При така установената фактическа обстановка и след преценка за законосъобразност на оспорената заповед съобразно чл. 168 от АПК, съдът прави следните правни изводи:

Заповедта е издадена от компетентен орган въз основа на заповед № РД-09-1423/05.12.2012г. на кмета на Столична община, с която по т. 2.15., на основание § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ, е делегирал правомощия на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ да издава заповеди за премахване на незаконни строежи на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ. Актът е в предписаната от закона форма и съдържа изискуемите реквизити.

Обжалваната заповед е издадена при спазване на административнопроизводствените правила.

Спазена е процедурата по чл. 225а от ЗУТ. В съответствие с чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ

заповедта е издадена въз основа на констативен акт № 6600-141-01А/20.03.2015г., съставен от служителите по чл. 223, ал. 2. Констативният акт е връчен лично на жалбоподателката, която се е възползвала от правото си да предяви възражение /вх. № 6600-141(28)/31.03.2015г./.

Заповедта е постановена в съответствие с приложимите материалноправни разпоредби.

По делото е приложена скица № И-П/177 /л. 16 по делото/, издадена на 10.07.1978г., от СГНС „К.“, отдел „Технически“ за УПИ Х.-9, кв. 62 (стар 61), м. бул. „9-ти септември“ IVч. В скицата е отбелязано, че имотът е собственост на П. Г. В. – владее ид.ч. /решение № 56, том 13, вх. рег № 18758/1974г., владее 40.73 % ид.ч. от 290 кв.м. В горния десен ъгъл на скицата е вписано на ръка: „Разрешава се пристройка към съществ. сграда за направа вътрешна W.C. съгл. чл. 148 от ППЗТСУ“, подписано от н-к отдел на 01.09.1978г. и печат на К. РНС.

Според заключението на вещото лице на тази скица /издадена на 10.07.1978г./ няма нанесена едноетажна пристройка, изпълнена по северната фасада на двуетажна масивна жилищна сграда. Процесната пристройка е изградена въз основа на разрешението по чл. 148 от ППЗТСУ /отм./, вписано върху скицата, от което следва, че е изпълнена след 01.09.1978г. Не е спорно по делото, че пристройката е изградена през 1978г. По делото е приложен план /л. 34 по делото/ от 27.12.1978г. за изпълнен строеж – пристройка на П. Г. В., в който е отбелязано на ръка: „Не подлежи на узаконяване поради следното: 1. Петното не е развито по градоустройственото предвиждане при необходимите сервитутни отстояния; 2. Функционално сградата не е решена добре; 3. Няма съгласие от съсобственици“. Отбелязана е дата 09.03.81г. и е положен подпис от неизвестно лице.

Към годината на построяване на процесната пристройка е действала разпоредбата на чл. 56, ал. 3 от Закона за териториално и селищно устройство (З.) (в приложимата редакция, изм. ДВ, бр. 102 от 1977г., в сила от 01.01.1978г.), според която в съсобствен имот или в етажна собственост може да се извършва нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици или етажни собственици със съгласието на останалите съсобственици или етажни собственици, изразено в заявление до общинския народен съвет с нотариално заверени подписи.

По делото не е спорно, че имотът, в който е изградена пристройката, е съсобствен. Към момента на построяването ѝ съсобственици са били П. Г. В. /наследодател на жалбоподателката/ и Н. Г. В. /съгласно решение от 07.05.1974г. по гр.д. № 2797/1973г. на СРС и решение от 01.04.1981г. по гр.д. № 8074/1980г. на СРС, с което е разпределено ползването на съсобствения им имот/. Не е спорно, че Н. Г. В. не е давал съгласие за пристрояване по реда на чл. 56, ал. 3 от З. /отм./, което обстоятелство се признава и от самата жалбоподателка. Не е спорно, че понастоящем съсобственик е Ц. С. Н. /нотариален акт № 194, д. № 15201/1999г./, който също не е давал съгласие за пристрояване по реда на чл. 183, ал. 1 от ЗУТ.

Според заключението на вещото лице пристройката е изпълнена в парцел Х.-9 на част от западната регулационна граница със съседен парцел XV-11, т.е. налице са намалени отстояния. По делото са приложени 2бр. нотариално заверени декларации от Г. Х. Т., от 26.02.1976г. и 27.01.1981г., живущ на [улица], с които е дал съгласие съседа му П. Г. В. да пристрои и надстрои на разстояние по права линия от старата сграда. Деклараторът не е посочил кой е собствения му парцел и дали това е съседния парцел XV-11 от кв. 62, който граничи на запад с процесния Х.-9. За установяване на

това обстоятелство жалбоподателката е представила копие от разписан лист от 20.03.1969г., в който като собственици на парцел XV-11, кв. 61 са вписани Н. Д. Т., Г. Х. Т., Б. и Е. Д. К.. Представен е и нотариален акт за продажба на недвижим имот № 134, том V, дело № 834/1969г., според който М. К. Т. е продала на Н. Д. Т. и Г. Х. Т. собственото си жилище, продаваемата част, водеща се на [улица], заедно с S ид.ч. от дворното място, съставляващо парцел X-ти за имот първи от кв. 32 от 578 кв.м. От така представените доказателства е видно, че съседния парцел XV-11 е бил съсобствен, но декларации за съгласие са депозирали само някои от съсобствениците /според наличните данни липсват декларации от Н. Д. Т., Б. К. и Е. Д. К. - има декларация от Е. Д. К./. Следователно не може да се направи категоричен извод, че собствениците на съседния имот – парцел XV-11 са дали изискуемото нотариално заверено съгласие, тъй като изпълнената пристройка е ситуирана на западната регулационна граница с този парцел при допускане на намалени отстояния. Освен това е безспорна липсата на нотариално заверено съгласие от съсобственика на процесния парцел, в който е изградена пристройката. При това положение пристройката е построена в нарушение на действащите към момента на изграждането й разпоредби на З. /отм./ и ППЗТСУ /отм./.

Пристройката е изградена на основание разрешение по чл. 148 от ППЗТСУ, вписано на ръка върху скица на парцела /л. 16 по делото/. Разпоредбите на чл. 148-150а от ППЗТСУ /отм./ касаят временни строежи в недвижими имоти, засегнати от мероприятия по териториалното и селищното устройство. Съгласно чл. 151, ал. 2 от ППЗТСУ /отм./, в относимата редакция, ДВ, бр. 37 от 1978г., при съсобственост на имота строежи по чл. 148 - 150а могат да се разрешават за всеки от съсобствениците при спазване на чл. 56, ал. 3 от закона. Според чл. 56, ал. 3 от З. /отм./ (в приложимата редакция, изм. ДВ, бр. 102 от 1977г., в сила от 01.01.1978г.), в съсобствен имот или в етажна собственост може да се извършва нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици или етажни собственици със съгласието на останалите съсобственици или етажни собственици, изразено в заявление до общинския народен съвет с нотариално заверени подписи.

Според чл. 151, ал. 1 от З. /отм./ временни строежи по чл. 148 - 150а се разрешават само еднократно в един парцел, съответно в един нерегулиран имот, въз основа на кварталнозастроителна разработка и книгата по чл. 233, съответно чл. 234. В тези случаи могат да се допуснат отклонения от Правилата и нормите по териториално и селищно устройство до 1/3 от установените мерки за отстояния на строителните линии. По-големи отклонения могат да се допуснат със съгласие на заинтересуваните, изразено в заявление до общината с нотариално заверен подпис. В случая е налице последната хипотеза, тъй като процесната пристройка е изпълнена на част от западната регулационна граница със съседен парцел XV-11, т.е. налице са намалени отстояния, поради което и съобразно чл. 151, ал. 1, изр. посл. от ППЗТСУ /отм./ е било необходимо изричното съгласие от непосредствения съсед/и на парцела, към който са налице намалените отстояния.

Съгласно чл. 55 от З. /отм./ строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон и разпоредбите по неговото приложение, а според чл. 56 от З. /отм./ разрешение за строеж се издава на инвеститора (юридическо лице; собственика на имота; лице, което има право да строи в чужд имот). Разпоредбата на чл. 57, ал. 1 от З. /отм./ предвижда, че разрешение за строеж се издава от главния архитект на общината по местонахождението на имота (парцела). В случая няма данни, а и не се

твърди да е издадено разрешение за строеж. Вписаното на ръка „разрешение” от н-к отдел „Технически” върху скицата на парцела не може да замести липсващото разрешение за строеж.

Отделно от това, вписаното „разрешение” върху скицата е за временен строеж - пристройка към съществуваща сграда, която да има предназначение вътрешна WC. Според заключението на вещото лице площта на предвидената пристройка към съществуваща сграда за направа вътрешна WC след замерване и изчисления от скица при мащаб 1:1000 е от около 12 кв.м. Изпълненото на място строителство – едноетажна масивна пристройка към съществуваща жилищна сграда – северна фасада не отговаря по обем на издаденото „разрешение” от 01.09.1978г., което се отнася за временен строеж с предназначение вътрешна WC. Установената на място пристройка се използва като жилище и е с площ 41.88 кв.м. Следователно обемът на застрояване не съответства на обема на застрояване, предвиден по скицата от 1978г. Обемът на застроената площ е увеличен с около 30 кв.м. и тоалетната е вградена в пристройката, която се състои от още две помещения и коридор. При това положение, дори и да е било издадено валидно разрешение за строеж, след получени съгласия от съсобственици и съседи на процесния имот, строежът отново е незаконен, тъй като е изпълнен в обем и с предназначение, различни от разрешения.

Съгласно § 16, ал. 1 от 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. В случая процесният строеж е изграден преди посочената дата, но е категорично установено, че не е бил допустим съгласно изискванията на чл. 151, ал. 1 и 2 във вр. с чл. 148 от ППЗТСУ /отм./ и чл. 56, ал. 3 от З. /отм./. Строежът не е допустим и според правилата на ЗУТ. Разпоредбата на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ предвижда, че строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон. Според чл. 137, ал. 3 от ЗУТ строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон. В съсобствен урегулиран поземлен имот може да се извърши нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици въз основа на договор в нотариална форма с останалите собственици – чл. 183, ал. 1 от ЗУТ. В случая не е изпълнено нито едно от посочените изисквания на ЗУТ, включително липсва договор по чл. 183, ал. 1 от ЗУТ с настоящия съсобственик Ц. Н.. Ето защо не може да се приеме, че процесната пристройка представлява търпим строеж по смисъла на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ. В. жалбоподателката не твърди, а и по делото не са ангажирани доказателства, че е подавала искане за узаконяване по реда и в сроковете по § 184, ал. 2, респ. § 127, ал. 3 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ.

Всичко изложено налага изводът, че процесната пристройка е изпълнена без необходимото разрешение за строеж съгласно чл. 148, ал. 1 от ЗУТ, същата представлява незаконен строеж, не подлежи на узаконяване, поради което законосъобразно с оспорената заповед е разпоредено премахването му.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 4 от АПК жалбоподателят следва да заплати на ответника претендираното юрисконсултско възнаграждение, възлизащо на 600 лв. съгласно чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Ето защо и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 27-ми състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на С. П. В. против заповед № РД-30-80 от 01.06.2015г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ Столична община.

ОСЪЖДА С. П. В. с адрес: [населено място], [улица] да заплати в полза на Столична община разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 600 (шестстотин) лева.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: