

РЕШЕНИЕ

№ 2773

гр. София, 24.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 18.04.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **410** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

М. Г. И. обжалва заповед РА-30-990/05.12.2022 г., издадена от главен архитект на СО, с която ѝ е наредено, като собственик и извършител на строеж „полуподземен басейн, спа зона, и основи за търговска и обслужваща зона“, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.1104.179 по КККР, УПИ I-83 „за търговска дейност“, кв. 28, м. „Факултета“ премахването му. Със същата заповед е определен срок за доброволно премахване. Жалбоподател прави оплакване: не е собственик на ПИ; с обжалваната заповед се засягат права на трети лица, приобретател на имота, който не е адресат на административния акт. По същество се прави оплакване, че изложеното в заповедта не е изяснено от фактическите обстоятелства, при които е установен строеж. Иска прогласяване нищожност на заповедта като има и алтернативно искане за отмяната ѝ като незаконосъобразна и присъждане на деловодни разноски.

Ответник по оспорването, гл.архитект СО, чрез пълномощник оспорва жалбата и поддържа искане за отхвърлянето ѝ, както и присъждане на юрк. възнаграждение. Заинтересованата страна, Е. Й., не взема отношение.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните, намира за установено следното

На 04.07.2019 г., жалбоподателката И. придобива правото на собственост на ПИ 68134.1104.83 с площ 3433 кв.м. във връзка със сигнал от Ч. Електро България за извършване на строителни дейности, с които се засягат сервитути на електропреносната мрежа, до жалбоподател, вече като собственик на имота е

изпратено писмо за преустановяване на сочените дейности от кмет на район Кр.П., СО. Извършена е проверка от районната администрация, която към 07.08.2019 г. установява строителство на ажурна ограда и складиране на строителни материали. На 28.07.2022 г. на място е извършена нова проверка от служители на администрацията, която установява във връзка с искането за издаване на виза от жалбоподателката за застрояване на имота ѝ строеж плътна ограда, бетоново корито за направа на открит басейн с размери 32*12 м., площ 284 кв.м. с променлива дълбочина, между 1,3-1,4; установени са по периферията на оградата, отвътре, изпълнени свързани помежду си бетонови настилки/запечатки/основи за спа и търговска зона около басейна с височина от 30 до 80 см и обща площ около 1420 кв.м. установено, че строителството е след м. август 2019 г., до преди една година. На 01.08.2022 г., работна група по чл. 223 от ЗУТ към СО, р-н К. поляна съставя КА № РКП22-106 по чл. 225а от ЗУТ. Към КА е приложен снимков матриал, удостоверяващ нагледно установеното от работната група. В КА като собственик, изпълнител и възложител е посочена М. И., неспорим факт, от приложения нотариален акт за собственост от 2019 г., към дата на съставянето му. Не са представени от жалбоподателката строителни книжа, удостоверяващи спазване на изискването за разрешителния режим за изграждане на строежите, които са заварени и установени. Като обект на незаконно строителство е посочен „полуподземен басейн, спа зона и основи за търговска и обслужваща зона“ Посочени са размерите на басейна, над 100 кв.м., за какъвто се изисква РС и одобрен проект; описани са по площ от около 1420 кв.м.бетонови отливки. Строежите не отговарят на предвиданото застрояване в имота и неговите параметри. Определена четвърта категория на строежите. КА е връчен на жалбоподателката на 16.08.2022 г., не са постъпили възражения срещу акта.

Жалбата е подадена от лице, адресат на заповедта и в законово установения срок за обжалване, поради което е допустима.

Разгледана по същество, същата е неоснователна, поради следните съображения:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган, предвид приложената по делото Заповед № СОА17-РД09-455/22. 03. 2021 г., с която кметът на Столична община е предоставил на главния архитект на Столична община правомощието да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ от четвърта до шеста категория или на части от тях на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ. Обжалваната заповед е издадена и в предвидената от закона форма, мотивирана е съобразно изискванията на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК – съдържа фактическите констатации и правни квалификации, поради което не страда от порок във формата, обуславящ недействителност на самото властническо волеизявление.

Съдът не констатира в хода на административното производство да са допуснати процесуални нарушения от категорията на съществените. Спазена е процедурата по съставяне на констативен акт по чл. 225а, ал. 2 във вр. с чл. 223 от ЗУТ. Не е допуснато нарушение на процесуалните правила, засягащо правото на защита на оспорващото лице. От доказателствата по делото се установява, че И. е получила препис от Констативен акт № РКП22-106/ 01. 08. 2022 г., което е удостоверено с подписа ѝ. Липсата на приложени документи към констативния акт по никакъв начин не е ограничила правото ѝ на защита, тъй като същата е имала възможност да се запознае с обстоятелствата, отразени в констативния акт, които впоследствие са послужили за издаване на оспорваната заповед.

Извършването на строително-монтажни работи в ПИ № 68134.1104.83 е установено с

констативен протокол от 07. 08. 2019 г., като на собственика на имота е връчено предписание през м. 07. 2019 г. Поради това, правилно е прието, че строежът е извършен в периода м. август 2019 г. – м. август 2021 г. Дори и периодът да не е посочен съвсем точно, безсъмнено същият е започнал след началото на месец август 2019 г. /към който момент М. И. е била собственик на процесния имот, съгласно нотариален акт от 2019 г./ и е приключил преди 28. 07. 2022 г. /когато е съставен констативен протокол във връзка с извършена порверка по заявление за издаване на виза за проектиране/. Периодът на извършване на строежа е относим към преценката за приложение на § 16, ал. 2 и ал. 3 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Безспорно е, че независимо кога след началото на месец август 2019 г. е започнал и довършен процесният строеж, спрямо него не могат да приложат правилата за търпимост, установени посочените разпоредби.

В проведено редовно открито съдебно заседание на 18.04.2023 г., пълномощник на жалбоподателката прави изрично изявление, че няма да ангажира като доказателствено средство заключение на СТЕ. Съдът не възразява това процесуално действие и не е намерил основание да се назначава подобна съдебна експертиза. Безспорен факт е: 1. За строежите не са издавани строителни книжа; 2. Не са внасяни инвестиционни проекти за одобряване; 3. При разпределяне на доказателствената тежест между страните, жалбоподател не ангажира, по причина, че няма такива доказателства, оборващи изводите и доказателствата събрани в административното производство.

Основанията за издаването на заповед по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ са алтернативно изброени в чл. 225, ал. 2 от ЗУТ, като осъществяването на което и да е от тях поражда правомощието на компетентния орган, при условията на обвързана компетентност, да разпореди премахването на незаконен строеж.

От доказателствата по делото се установява, а и не се спори, че за процесния обект не е издавано разрешение за строеж и няма строителни книжа по смисъла на § 5, т. 36 от ДР на ЗУТ.

Предвид периода на извършване на строежа, по отношение на същия са неприложими разпоредбите на § 16 от ДР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Съдът приема, че процесният обект „полуподземен басейн, спа зона и основи за търговска и обслужваща зона“, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.1104.179 по КККР /част от имот със стар идентификатор 68134.1104.83/, УПИ I-83 „за търговска дейност“, кв. 28, м. „кв. Ф.“ по плана на С., район „К. поляна“ представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ПЗР на ЗУТ. Начинът на изграждането на посочения обект и неговото предназначение го определят като строеж от пета категория и по отношение на него са приложими разпоредбите на чл. 225а и сл. от ЗУТ.

Строежът е изпълнен в несъответствие с приложимата разпоредба на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ, съгласно която строежи могат да се извършват, само ако са разрешени съгласно този закон.

Съгласно 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.

От приетите по делото доказателства се установява, че за изграждане на процесния строеж няма издадено разрешение за строеж и одобрени проекти в нарушение на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ, нито пък е налице съгласуван и одобрен инвестиционен проект. С оглед на това към момента на изграждане на строежа, както и към датата на

постановяване на оспорената заповед, съдът приема, че е налице незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, който подлежи на премахване по реда на чл. 225а от ЗУТ.

Обстоятелството, че към датата на издаване на оспорвания административен акт жалбоподателката не е собственик на имота, предвид представения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот /н.а. рег. № 64226 от 29.08.2022, акт № 98, т. CLXI, дело48737 на А./, не представлява основание за отмяна на обжалваната заповед, тъй като безсъмнено се установява, че именно жалбоподателката е извършител и възложител на строежа, а съгласно чл. 225а, ал. 5, т. 5 от ЗУТ принудителното премахване е за сметка на извършителя и възложителя на строежа. Извършител на строежа е неговия бивш собственик "София Прати" ЕООД. Дружеството е и адресат на заповедта.

Съгласно разпоредбата на § 3, ал. 1 от ДР на Наредба № 13/23.07.2001 г. за принудително изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях – „Адресат/адресати на заповедта“ са физически или юридически лица, които могат да бъдат собственикът на терена, лице с ограничено вещно право или извършителят на незаконния строеж, спрямо които се създава задължение за премахване на незаконния строеж.

В констативен акт № РКП22-106/01.08.2022 г., послужил като основание за издаване на заповедта за премахване на незаконния строеж, се съдържа подробно описание на същия. В административното производство не е правено възражение, жалбоподателката да не е обвързана със строежите, както и не е оспорено изложеното в констативния акт, поради което изложените в него обстоятелства се приемат за доказани. В констативния акт органът е приел, че строежът е извършен от М. И., който е и адресат на предписанията от проверката от 07.08.2019 г. Към установения момент на изграждане същият освен това е бил и собственик на имота, в който е извършен строежа. Прехвърлянето на собствеността на магазина в по-късен момент не преклудира възможността заповедта да бъде насочена срещу него, доколкото и лицето е носител и на качеството извършител. Разпореденото премахване е ориентирано към незаконното строителство, което е безспорно установено. Налице е доказан незаконен строеж, подлежащ на премахване от неговия извършител, адресат на оспорената заповед № РА-30-990/05.12.2022 г.

Постановеният от компетентен орган административен акт е законосъобразен. Изцяло недоказани и неоснователни са оплакванията в бланкетната жалба за нищожност, не се сочат основания за такива пороци на оспорваната заповед, че жалбоподателката не е активно легитимирана да е адресат на заповедта за премахване на незаконните строежи. Дори да има разминаване в категоризацията на строежа, това не е съществено процесуално нарушение, предвид правното основание за липсата на строителни книжа. Не са нарушени права на оспорващата по време на административното производство – имала е упълномощен представител, който е участвал, както и нейното участие при получаване на КА от 01.08.2022 г., на 16.08.2022 г. В хода на това производство жалбоподателката не е възразила действията и установеното от специализираната администрация.

При посочените аргументи настоящият съдебен състав намира, че жалбата срещу Заповед № РА-30-990/05. 12. 2022 г., издадена от Главния архитект на Столична община, е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на спора, основателно се явява искането на ответника за

присъждане на направените по делото разноски. Жалбоподателката следва да бъде осъдена да заплати на Столична община направените по делото разноски за юрисконсулт, като при определяне на размера съдът съобрази разпоредбите на чл. 78, ал. 8 от ГПК във вр. с чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ. В тази връзка, като взе предвид фактическата и правна сложност на делото, процесуалната активност на пълномощника - юрисконсулт, обема и качеството на осъществената процесуална дейност, съдът прие, че в полза на ответника следва да се присъдят разноски в размер на 100 /сто/ лева.

Съдът

РЕШИ

ОТХВЪРЛЯ жалбата от М. Г. И. срещу Заповед № РА-30-990/ 05. 12. 2022 г., издадена от главен архитект на Столична община.

ОСЪЖДА М. Г. И., ЕГН [ЕГН] да заплати на Столична община сумата от 100 /сто/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

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

съдия