

# РЕШЕНИЕ

№ 1124

гр. София, 02.03.2012 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав, в публично заседание на 28.11.2011 г. в следния състав:**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Боряна Петкова**

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **4151** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на И. С. К. от [населено място], срещу ЗАПОВЕД № ДК-02-ЮЗР-118/ 08.04.2011г. на началника на Регионалната дирекция за национален строителен контрол – Югозападен район (РДНСК). С процесния административен акт, на основание чл.225, ал.1 ЗУТ е наредено да бъде премахнат незаконен строеж: „Жилищна сграда - надстройка”, намиращ се в урегулиран поземлен имот (УПИ) XIV-306, кв.163 по плана на [населено място], с административен адрес - [улица], В ЧАСТТА която е в отклонение от строителните книжа, като се приведе в съответствие с одобрени през 1993г. проекти от Об.Н.С. „В.”.

Жалбоподателят, чрез процесуалния си представител – адв. З., излага доводи за недействителност на оспорваната Заповед, като постановена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните норми и с целта на закона. На първо място претендира, че процесният строеж – трети жилищен етаж и надстройка за тавана, не е незаконен съгласно чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ, тъй като отклоненията от преодобрения през 1993г. архитектурен проект са несъществени както по чл.154 ЗУТ, така и по смисъла на чл.229а от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство (ППЗТСУ), действал по времето на извършването му. Твърди, че конкретните факти, отразени в Констативния акт и послужили като основание за издаване на оспорваната Заповед, не съответстват на действителното положение, съществуващо на място и

установено със събраните писмени доказателства и съдебно-техническа експертиза. Алтернативно претендира, че по отношение на процесния строеж е приложима нормата на §16, ал.2 от Преходните разпоредби на ЗУТ и същият не подлежи на премахване. Моли съда да отмени ЗАПОВЕД № ДК-02-ЮЗР-118/ 08.04.2011г., както и да осъди ответника да му възстанови направените разноски по водене на делото.

Ответникът – началник на РДНСК, редовно уведомен за образуваното съдебно производство, не изпраща свой представител в съдебно заседание и не изразява становище по жалбата.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт № 56/ 10.11.2005г. за дарение на недвижим имот жалбоподателят се легитимира като собственик на УПИ XIV-306, кв.163 по плана на [населено място], местността „Г. глава“, както и на построените в него гараж и жилищна сграда със застроена площ от 80.93 кв.м., състояща се от сутерен с избени помещения, първи, втори и тавански етажи и таванско помещение в подпокривното пространство (л.127, 128).

На 25.01.2011г., в присъствие на жалбоподателя и С. И. К., длъжностни лица на РДНСК са извършили проверка на строеж: „Жилищна сграда - надстройка“ в УПИ XIV-306, кв.163 и са установили следните факти: а) строежът представлява сграда с четири надземни етажи с размери в план 8.65м. на 10.85м.; б) изпълнен е надзид от тухли с височина 1.5м. и е обособен четвърти тавански етаж, като надстрояването е в отклонение от одобрените проекти; в) достъпът до таванския етаж се осъществява посредством допълнителна стоманобетонна плоча и по стълби през направен отвор над стълбището на сградата; г) изменена е покривната конструкция като е изпълнена капандура в непосредствена близост до съседната сграда; д) направени са допълнителни отвори за прозорци по фасадата на жилищната сграда. Установено е също, че предвижданията на действащия ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-264/ 27.05.1997г. са за изграждане на триетажна монолитна жилищна сграда и гараж. Резултатите от проверката са отразени в Констативен акт (КА) № С8-64-І/ 25.01.2011г. и КА № С8-64-І-І/ 25.01.2011г., връчени на С. К. на 25.02.2011г., видно от отбелязването на последна страница (л.9-11, л.36,37). Срещу отразените в актовете констатации жалбоподателят е представил писмено възражение вх. № С8-64-02-506/ 02.03.2011г. което е обсъдено от административния орган, но не уважено (л.85).

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Заключение на вещото лице – инж. Д. не е оспорено от страните и съдът го кредитира по делото като обективно и компетентно дадено. От експертизата и обясненията на вещото лице, дадени в съдебно заседание се установяват следните релевантни за спора факти: 1) процесният строеж представлява надстройка на двуетажна жилищна сграда, построена в периода 1962г. – 1963г.; 2) строежът е изпълнен въз основа на одобрен през 1992г. архитектурен проект за надстройка на S етаж на площ от 80.93 кв.м. на жилищна сграда – близък, западна част, преодобрен на 10.03.1993г.; 3) одобреният архитектурен проект не предвижда надзид над покривната плоча; 4) от нивото на надстроения етаж в стълбищната клетка са изпълнени 5 броя стъпала към таванските помещения; 5) строителството съответства на установеното в КА и оспорваната Заповед, със следните изключения: по южната фасада е изпълнен надзид с височина от 1.00м., а в зоната на северната фасада покривната конструкция е

повдигната с 0.40 м., вместо отразеното в акта, че надзидът е с височина 1.50м.; 6) за процесния строеж няма издадено Разрешение за строеж или акт за узаконяване; 7) действащият застроителен и регулационен план за УПИ XIV-306 предвижда малкоетажно застрояване с макс. кота корниз 10.00 м.; 8) височината на процесната сграда спрямо средното ниво на прилежащия терен е: 10.10м. от южната страна и 9.5м. от северната страна;

По делото са приети относими писмени доказателства, които ще бъдат съответно коментирани при формиране на правните изводи: Констативен акт №1/03.02.1993г. (л.55, 56); Копие – извадка от регулационния план, одобрен със Заповед № РД-09-50-264/ 27.05.1997г.(л.57); Констативен протокол (л.67); Позволителен билет за нова постройка от 22.03.1962г. (л.71); Протокол за дадена строителна линия и определяне на ниво от 26.03.1962г. (л.72); Копие от одобрен архитектурен проект за надстройка на жилищна сграда (л.73-75, 77); Копие от застроителен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-264/ 27.05.1997г.(л.86); Становище от арх. П. С. (л.118-120); Декларации от П. О., В. О., А. Р., (л.144 - 146); Данъчна декларация на С. И. К. от 15.03.1998г. (л.147 - 149).

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол, съгласно чл.215, ал.1 във вр. с чл.214, т.2 ЗУТ. Подадена е в преклузивния срок за оспорване, установен в чл.215, ал.4 АПК от активно легитимирано лице – адресат на акта.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид наведените от жалбоподателя доводи за недействителност, и извърши проверка на оспорвания административен акт, на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

Заповед № ДК-02-ЮЗР-118/ 08.04.2011г. е издадена от компетентен административен орган – началникът на РДНСК, редовно упълномощен със Заповед № РД-13-446/ 01.11.2010г. – т.3 (л.139).

Актът е незаконосъобразен, тъй като страда от съществен порок във формата и при постановяването му са нарушени основни принципи на административния процес, установени в чл.7 и чл.9, ал.2 и ал.4 АПК – принципът на истинност и принципът на служебно начало.

По същество оспорваната Заповед е лишена от фактически основания за издаването ѝ. От неясните и непълни мотиви съдът е поставен в положение да гадае какво всъщност е приел административният орган като незаконен строеж - надстройка: дали изпълненото надстрояване на двуетажна жилищна сграда, построена в периода 1962г. – 1963г., включващо трети жилищен етаж и тавански етаж или само изпълненият надзид над покривната плоча, или цялата сграда. В началото и в разпоредителната част на Заповедта строежът е обозначен като „Жилищна сграда – надстройка”. Впоследствие е посочено, че строежът представлява жилищна сграда с размери в план около 8.65м./ 10.75м. с четири надземни етажа. Малко след това е изложено, че изпълнението на надстройката е извършено в отклонение на одобрени проекти от 1993г. При липсата на яснота относно това какво представлява незаконният строеж още по неясна и следователно неизпълнима е разпоредителната част на акта: да бъде премахнат незаконен строеж: „Жилищна сграда – надстройка”, в частта която е в отклонение от

строителните книжа, като се приведе в съответствие с одобрен през 1993г. архитектурен проект. Неяснотата при излагане на фактическите основания от една страна възпрепятства упражняването на съдебния контрол за законосъобразност на акта и от друга лишава жалбоподателя от възможността да осъществи адекватно защитата си.

Извън горното в производството е останал напълно неизяснен въпросът кога е изпълнен строежът и респективно кои правни норми са относими към законосъобразността му.

По делото са приети писмени Декларации по чл.43 АПК на П. А. О., В. А. О. и А. И. Р. (л.144-146) които не са оспорени от ответника и които съдът кредитира като частни документи по смисъла на чл.180 ГПК. Въз основа на направените в тях изявления съдът приема, че надстрояването на сграда в УПИ XIV-306 с трети жилищен и тавански етажи, е извършено през 1992г.

Към периода на завършване на строежа в сила е била разпоредбата на чл.225, ал.1, т.1 ППЗТСУ, отм. (редакцията ДВ, бр.48/ 1985г.), съгласно която за направа, пристрояване, надстрояване, преустройство и възстановяване на сгради и постройки се изисква Разрешение за строеж. Съгласно изричната норма на чл.227, ал.1 ППЗТСУ (редакцията ДВ, бр.2/ 1996г.) когато в едногодишен срок от уведомяването инвеститорът не направи необходимото за получаване на разрешение за строеж, проектът губи правно действие.

В процесния случай е безспорно установено със събраните писмени доказателства и приета СТЕ, че на 31.01.1992г. на жалбоподателя е бил одобрен архитектурен проект за надстройка на S етаж на площ от 80.93 кв.м. на жилищна сграда – близък, западна част, преодобрен на 10.03.1993г. Не се твърди обаче и не са ангажирани доказателства въз основа на одобрените архитектурни проекти да е издадено Разрешение за строеж. За извършеното надстрояване на тавански етаж няма одобрени както архитектурни проекти, така и РС.

Предвид горното съдът приема, че надстрояването на жилищната сграда в УПИ XIV-306 с трети жилищен етаж и тавански етаж, представлява незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ. При този извод незаконнообразно административният орган е разпоредил частта, която е в отклонение от строителните книжа да се приведе в съответствие с одобрения през 1993г. архитектурен проект който на основание чл.227, ал.1 ППЗТСУ е загубил правното си действие и няма издадено Разрешение за строеж.

Съдът намира за неоснователна претенцията на жалбоподателя, че дори да е незаконен по отношение на процесния строеж е приложима нормата на §16, ал.2 ПР на ЗУТ.

Съгласно цитираната норма незаконни строежи, започнати в периода 8 април 1987г. - 30 юни 1998г., 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 1998г.

По делото не е спорно и е установено със събраните доказателства, че процесният строеж е изпълнен в периода 1987г. – 1998г. Не се твърди и не са ангажирани доказателства строежът да е бил узаконен до влизане в сила на ЗУТ – 31.03.2001г. В тежест на жалбоподателя е било, при условията на пълно главно доказване, да установи, че по отношение на процесния строеж са били налице и другите две

материалноправни предпоставки, визирани в хипотезата на ал.2 на §16 само кумулативното наличие на които изключва премахването му. Със събраните доказателства не се установява процесният строеж да е бил деклариран от собствениците му пред одобряващия орган до 31.12.1998г. по реда и при условията на §27, ал.1 от ПР към Закона за изменение и допълнение на Закона за териториално и селищно устройство (ЗИД ЗТСУ), ДВ бр.79/ 1998г. или респективно чл.180, ал.2 ЗТСУ (отм. ДВ, бр.79/ 1998г.). Приетата по делото Данъчна декларация на С. И. К. от 15.03.1998г. е представена пред данъчните органи, а не пред одобряващия орган, който по смисъла на §16, ал.2 ПР ЗУТ е органа, който е издал или е следвало да издаде разрешението за строеж (чл.312, ал.1 ППЗТСУ) и следователно не е годна да установи, че в срока по §16, ал.2 ПР ЗУТ процесният строеж е бил деклариран по установения в същата норма ред.

По изложените доводи съдът приема, че ЗАПОВЕД № ДК-02-ЮЗР-118/ 08.04.2011г. на началника на РДНСК е незаконосъобразен административен акт и като такъв следва да бъде отменена.

Предвид изхода на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК, на жалбоподателя се дължат направените от него разноски, в размер на 800 (осемстотин) лева за съдебно-техническа експертиза и адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, ВТОРО ОТДЕЛЕНИЕ, 25-и състав

#### РЕШИ

ОТМЕНЯ ЗАПОВЕД № ДК-02-ЮЗР-118/ 08.04.2011г. на началника на Регионалната дирекция за национален строителен контрол – Югозападен район.

ОСЪЖДА Дирекцията за национален строителен контрол, представлявана от началника, с адрес – 1606 С., [улица], да заплати на И. С. К., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място], район „В.”, [улица], сумата от 800 (осемстотин) лева разноски по адм. дело № 4151/ 2011г.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд на РБългария в 14 дневен срок от съобщаването му на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ

Боряна Петкова