

# РЕШЕНИЕ

№ 1980

гр. София, 27.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,**  
в публично заседание на 21.03.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Стефан Станчев**

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **8554** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

С обжалваната заповед № РА - 30- 483/09.05.22 г. на Главния архитект на СО се нарежда ЕТ „Крез 22 - Румяна Бързакова“ да премахне незаконен строеж - временен търговски обект с идентификатор 68134.1383.2254.1, находящ се в имот с идентификатор 68134.1383.2254 с административен адрес - [населено място], ул. „Й. К. - Д.“ № 114. Недоволен от административния акт е търговеца, чрез Р. Б., която го оспорва като незаконосъобразен и иска отмяната му.

Ответник по оспорването, главен архитект на СО, чрез пълномощник оспорва жалбата като неоснователна и иска да бъде отхвърлена, като се присъди юрк. възнаграждение. Съдът, като обсъди събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съобрази доводите на страните и след цялостна проверка на оспорената заповед във връзка с правомощията си по чл. 168 от АПК, намира за установено следното:

Жалбата е допустима. Подадена от лице, адресат на административен акт, с който се засягат интересите му и в законово определения срок.

Заповедта е издадена от компетентен орган – гл. архитект на Столична община. Компетентността на органа произтича от заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г, с която кметът на Столична община е делегирал правомощия по издаване на такива заповеди.

Оспорената заповед е издадена в предвидената от закона форма, като съдържа изискуемите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, фактически и правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис

на административния орган.

При издаването на оспорената заповед не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществените, които да обосноват нейната отмяна.

Безспорно е, че строежът, предмет на премахване е изграден върху общински имот, по издадени от компетентната общинска администрация строителни книжа, както и такива по въвеждането му в експлоатация по изискванията, важащи за това към приключване на строежа, т.е. по време на законодателна уредба преди влизане в сила на действащия сега ЗУТ.

Въпросният общински имот се ползва от оспорващ от 22.10.1993г. съгласно договор за отдаване под наем на общинска земя - петно за изграждане на търговски обект с масивна конструкция. Строежът е осъществен върху ползван общински имот, като наемните отношения са новирани с наемни договори, приложени към административната преписка. Въз основа на сключения договор се снабдила с всички необходими документи - разрешение за строеж №357/12.11.1993г., протокол за даване на строителна линия и ниво, съгласувателни писма с Е. - С., ВиК, Инспекция по околната среда, Пожарна, ексекутивни чертежи.

Със заповед РД-09-228/26.01.1995г. във връзка с искане на ТОА Н. (писмо с вх.№ в СГО 08-13-21/12.04.1995г.) и на основание на чл. 6 и при наличието на необходимите документи съгласно чл.9 от Наредба № 6 на Министерството на териториалното развитие и строителството за държавно приемане и разрешаване ползването на строежите в Република България за обект "търговски обект" на [улица] била назначена приемателна комисия.

С протокол на Държавна приемателна комисия за установяване годността за ползване на строежа - протокол - акт образец 16 от 26.04.1995 г., която комисия е с председател - главен специалист ТОА - Н., въз основа на чл.17 и чл.18 ал.1 от Наредба за държавно приемане и разрешаване ползването на строежите в РБългария е приет строежът (обектът) на [улица] като търговски обект. Прието е в протокол - образец 16, че търговският обект може да бъде ползван по предназначение. Със становище от арх. П. Б., гл. архитект на ТОА - Н. от 16.05.1995г. се установява, че обектът може да бъде въведен в експлоатация.

Съгласно действащата нормативна уредба на З. и ППЗТСУ протокол - образец 16 се издава за масивни постройки, които имат постоянен статут. Съгласно посочената към този момент нормативна уредба не се е изисквало издаването на Разрешение за ползване или Удостоверение за въвеждане в експлоатация.

Постоянният статут на постройката се установява със скица, издадена от СГКК №15-506551-14.052021 г., в която масивният търговски обект е отразен.

С Нотариален акт за продажба на недвижим имот №181, т I, рег.№2695, д. №179/2000г. на Нотариус Ц. С. с рег.№ 030 на НК бе прехвърлена собствеността върху масивната сграда и търговския обект на [улица] собственост на ДФ „К. 22“, като същият бе продаден на ЕТ „Крез - 22 Румяна Бързакова“. Правото на собственост върху масивния обект е прехвърлено именно с Нотариален акт, тъй като се касае за недвижим имот с постоянен градоустройствен статут. Като изискване за разпоредителна сделка е необходимо обектът да е законен/търпим строеж, както и да е нанесен в КККР. И към настоящ момент, строежът, предмет на оспорваната заповед отговаря на тези изисквания.

В тази връзка, предвид горното и на основание чл.35 ал.3 от ЗОС търговецът е подала

заявление за изкупуване на общинска земя - петно, като собственик на законно построената сграда, находяща се на [улица] площ от 184кв.м. В отговор с писмо изх. № РНД21-ТД26-589/4/10.06.21 г. от заместник кмета на Район „Н.“ - Столична община е посочено, че процесната сграда е с временен статут. Въпросното писмо противоречи на становище, приложение към обжалваната заповед от главния архитект на р-н „Н.“, който след преглед на всички приложими документи като разрешение за строеж, протокол за откриване на строителна линия и ниво, комбинирана скица, протокол на държавна приемателна комисия, кадастрални скици, приема, че обектът е с потвърден градоустройствен статут за 96,03 кв.м. и непотвърден за 96,03 кв.м.

В оспорваната заповед, ответник приема характеристиките на строежа, така както са установени документално и от установеното в административното производство – КП 4/20.07.2021 г. и КП 80/01.09.2021 г. Правното основание за издаване на оспорваната заповед се сочи да е по чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ незаконен строеж, извършен в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план; без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж.

Обстоятелствата във връзка със строежа и градоустройствения му статут са потвърдени и от заключение на допуснатата по искане на жалбоподател СТЕ, което съдът кредитира изцяло. Съгласно установеното по документи и извършени справки в общинска администрация, както и съпоставки с действащ и предходни ПУП, считано от построяването строежът, предмет на премахване е бил законен и е отговарял на изискванията за временен строеж, изграждането на който е съответствало на изключенията по чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ (отм.) Безспорно е и това е отразено в СТЕ, че РС от 1993 г. е било ограничено с петгодишен срок. Безспорно е, че наемните отношения между оспорващата и общинската администрация район „Н.“ са продължили и след това, като е подновяван договор за наем от 2004, г. продължен до 31.05.2021 г., т. 2 от споразумението от 05.05.2021 г. ммежду жалбоподател и кмет на общината.

По делото е безспорно обстоятелството, че процесният търговски обект за целия застроен обем се намира в поземлени имоти – общинска собственост и е изграден въз основа на Разрешение № 357/12.11.1993 г. по чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.). Следователно съдът следва да приеме, без това да е обвързано от наемните правоотношения за статут на обекта като временен, от което следва, че срока за същия е изтекъл съгласно § 50а, ал. 1 от ПР на ЗИДЗТСУ (отм.). § 50а от цитирания закон, вкл. и разпоредбата на ал. 3 от него, е приложим по отношение на временни постройки по чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.); построени върху държавни или общински терени, чието изграждане е по изключение във връзка с временни нужди, на основание издадено от главния архитект на общината разрешение за строеж и одобрени проекти. След отмяната на чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.) с ДВ бр. 6/1998 г. този вид строежи са предмет на нормиране с разпоредбите на § 6а от ПЗР ППЗТСУ (отм.), нов - ДВ бр. 6/1998 г. и § 50а ПЗР ЗИДЗТСУ (отм.) - нов ДВ бр. 124/1998 г. Разпоредбата на § 6а, ал. 2 ПЗР ППЗТСУ (отм.) касае временните постройки по чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.), какъвто е настоящия случай, за които е предвидено да бъдат премахнати без да се заплащат в срок от 3 години от влизане на изменението и допълнението на ППЗТСУ (отм.) в сила, освен ако чрез частични изменения на застроителните и регулационни планове е възможно установяване на траен градоустройствен статут в съществуващия им вид.

Съгласно § 50а, ал. 1 ПЗР ЗИДЗТСУ (отм.), разрешенията за строеж и одобрените

проекти за постройки, изградени върху държавни и общински терени, без да са предвидени по действащите подробни градоустройствени планове, но са били допустими като временно строителство по отменената разпоредба на ал. 4 на чл. 120 от ППЗТСУ (отм.) към момента на разрешаването им, губят действие по право след изтичане на срока, за който са разрешени, но не по-късно от три години от влизане в сила изменението и допълнението на ППЗТСУ (отм.), ДВ бр. 6/98 г. С ал. 2 на текста е указано, че тези строежи се премахват по реда на чл. 160 от З. (отм.). В ал. 3 на същия текст е регламентиран реда, по който по изключение за тези постройки може да бъде създаден траен градоустройствен статут. По делото са налични данни по отношение на процесната постройка да е задвижена процедура по описания по-горе ред на цитираните разпоредби. Както е посочено в оспорваната заповед и е установено от СТЕ по отношение придобиването на траен градоустройствен статут на имота – постройката както по плана от 1985 г., така и по този одобрен от 1995 г. не са предприети и завършени действия с такъв положителен резултат. Следващо хизменение на ПУП е одобрено, както и РУП със заповед РД-09-50-1304/16.10.2007 г. на гл.арх. По това изменение се предвижда запазване на част от сградата в с.з. експертът поддържа заключението като уточнява, че по този план частта от постройката, която се запазва, предвид предвижданията на ПУП и одобрения РУП за процесния имот е предвидена едноетажна постройка с обслужващи функции, каквато именно е въпросната сграда.

В кадастралната основа на плана е нанесена изградената на място сграда, процесна в делото, като в проектното решение се съдържа и работен устройствен план, по който план върху част от сградата, отразена в кадастралната основа, се предвижда запазване на съществуващо едноетажно тяло. На схемата стр. 5, горе, в заключението - с розовата и дебела червена линия е отбелязана частта, която може да остане. В случая, изменението на ПУП е съобразено и с изискванията на ОУП, защото и потвърдената и непотвърдената част от постройката са за жилищни нужди. По приложеното РС от 12.11.1993 г. се разрешава застроена площ на постройката 183 кв. м. В становище на гл. арх. район Н., СО без дата и адресат процесната постройка е с потвърден градоустройствен статут за 96,03 кв.м. и за толкова с непотвърден. Това е отчетено от експерта, като по предвижданията на ПЗ непотвърдената част от постройката попада в ЗП на жилищна сграда – високо застрояване, а потвърдената – в предвиждания за едноетажна жилищна сграда, магазин на един етаж. Жалбоподател, чрез пълномощника си възразява законосъобразността на обжалваната заповед, затова, че последната е за цялата постройка, а не е взето предвид, че потвърдената част от постройката отговаря на изискванията предвидени по ПЗ от 2007 и одобрения РУП. Съдът не приема да е основателно това възражение. По отношение собствеността на имота, в който е постройката – общински (за съда, доказано – фактически и документално), отреден за него УПИ XVIII по влезлия в сила устройствен план „за обществено обслужване, озеленяване и ТП“, както и параметрите на ПИ 68134.1383.2254 и вписаното право на собственост на СО

Не се предвижда запазването на временен търговски обект, построен в условията на чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ (отм.) в случая, строителните книжа, законосъобразни и установяващи законността на постройката са без значение, защото, както съдът изложи съображенията си, основанието, на което е извършен строежът, както и срокът, допустим по този ред не ползват оспорващ. В случая е неприложима разпоредбата на чл. 17, ал. 2 от ПР ЗУТ, най-малко поради факта, че действащия план

е одобрен близо 7 години след изтичане на сроковете, указани в нормата. Едновременно с плана е установен траен статут за застрояване само на част от сградата, но с размери, различни от разрешеното по чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.) строителство, което попада в приложението на чл. 17, ал. 3 от ПРЗУТ. Административният орган законосъобразно е ценил доказателствата, че дори и за част от строежа да има потвърден градоустройствен статут, предвижданията по плана от 2007 г. не се отнасят за потвърдени и непотвърдени имоти, нещо повече по КККР строежът, като самостоятелен обект е нанесен с действителните му размери, без да е отразено къде е потвърден и къде не. Видно от писмо изх. № АХ-70-00-202/01.10.2001 г. на главния архитект СО, до кмета на район Н., на районната администрация са върнати 6 преписки с искане за установяване на траен устройствен статут на изградени временни търговски обекти, сред които и тази, образувана по искане на жалбоподателя /№ РД-94-Р-4/2001 г./. В същия смисъл е писмо на зам. кмет № РНД21-ТД26-589/4/10.06.2021 г., по искане на жалбоподател за закупуване на имот общинска собственост, като изключени от приложимостта на тази възможност, поради временния статут на постройката. Видно от писмото преписките са разгледани на заседание на Общинския експертен съвет, проведено на 14.09.2001 г. като е постановен отказ поради липса на архитектурно-градоустройствена целесъобразност, на основание § 17, ал. 3 ЗУТ или наличие на преписки по реституционните закони. Липсата на траен устройствен статут на сградата обуславя премахването ѝ, тъй като това са условията, при които е разрешено строителството. Тъй като искането на жалбоподател не е било уважено, приложението на условията по § 17 от ПР ЗУТ са неприложими. За пълнота следва да се посочи, че основателно е възражението на ответника, търговския обект, собственост на жалбоподател, не би могло да получи статут нито по ал.1, нито по ал.2 от §17 от ДР на ЗУТ, като е изложил мотиви в тази насока. Предвижданията на плана са за различно по характер строителство, предназначението на обектите на което не съвпадат със съществуващия временен строеж изобщо. Съществуващото застрояване не е в предвижданията по действащия план – основание по чл. 225, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. При тези данни законосъобразни са изводите на съда, че към момента процесния строеж е незаконен, тъй като представлява временен строеж, по отношение на който издадените строителни книжа са обезсилени по право, считано от 19.01.2001 г., по силата на законната разпоредба на § 50а, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗТСУ / нов Д. в. бр. 124/1998 г./, отм., вр. с § 6а от ПЗР на ППЗТСУ /ДВ, бр. 6/1998 г./ отм., т. е. строежът е незаконен, на основание чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Налице е и основанието за незаконност по чл. 225, ал. 2, т. 1 от ЗУТ - несъответствие с предвижданията на действащия ПУП, поради посочените по-горе предвиждания на действащия от 2007 г. за гр. С. ПРЗ, по силата на който строежа не се запазва.

Независимо от наличността на строителни книжа, предвид че обектът е бил временен строеж по чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ (отм.) за него не е създаден траен устройствен статут, съгласно изискванията на § 6а ПЗРППЗТСУ, респ. § 17, ал. 2 от ПР ЗУТ. След влизане в сила на одобрения ПУП – ИПЗ, предвижданията са такива, налагащи премахване на спорния строеж и ако към 1993 г. застрояването е било допустимо, при издаване на оспорваната заповед такива основания не са налице.

Изложеното налага да се отхвърли жалбата, като неоснователна. Следва да се уважи и искането на представителя на ответника за присъждане на разноски, които се определят в размер на 100 лева.

