

РЕШЕНИЕ

№ 3846

гр. София, 12.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 10.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **8214** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.146 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на Е. Д. К.-Г. с посотянен адрес в [населено място] срещу Заповед № РА-30-617/24.06.2022 г. на главния архитект на Столична община. С оспорената заповед е наредено на Столична община – район „Н.“ и „Топлофикация София“ ЕАД да премахнат незаконен строеж, представляващ:

„Гаражна клетка № 180“, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2927 и поземлен имот с идентификатор 68134.1386.483 по КККР на Район „Н.“ – [населено място], попадащ в УПИ I-за детска градина от кв. 78 по действащ регулационен план за местност „ж.к. Н. 1а и 1б“ на [населено място], одобрен с Решение 408 по Протокол 43 от 18.07.2013 г. на Столичен общински съвет.

Жалбоподателката Е. Д. К.-Г. обжалва заповедта като незаконосъобразна. Жалбоподателката оспорва обстоятелството, че строежът е извършен от неизвестен извършител, като твърди, че още през 2012г. Столична община е провела процедура по регистриране на гаражните клетки, в която са поставени номера на клетките и всички собственици са установени, тъй като от тях са изисквани документи за регистрацията на клетките. Жалбоподателката заявява собственически права върху гаражната клетка, като твърди, че още през 2012г. гаражната клетка е регистрирана на нейно име в Столична община, където е образувана преписка по искането ѝ да се издаде разрешаване на поставянето на гаражната клетка, както и че е заплатила

отдавна стойността на клетката. Позовава се на изтекла в нейна полза придобивна давност върху строежа и съответните идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1386.483 и моли съда да се произнесе по давността като признае правото ѝ на собственост. Моли заповедта да бъде отменена.

Ответникът – главният архитект на Столичната община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт Б. Ч., оспорва жалбата като недопустима, евентуално и като неоснователна. Счита, че жалбоподателката няма правен интерес от оспорването на заповедта, тъй като не е адресат на акта и не притежава вещни права нито върху имота, нито върху строежа. При условия на евентуалност навежда доводи за неоснователност. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна Столична община не изразява становище по жалбата.

Заинтересованата страна „Топлофикация София“ ЕАД, чрез пълномощника си юрисконсулт Б. А., оспорва жалбата като недопустима. Счита, че жалбоподателката не е лично и пряко засегната от заповедта, тъй като не се легитимира като собственик на строежа нито като негов вещен ползвател. Твърди, че в административното производство по премахване на строежа е недопустимо да се изследва дали в патримониума на жалбоподателката е възникнало право на собственост чрез изтичане на срока на придобиваната давност. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ приема следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Установени факти:

Всички относими към спора факти се установяват от представената административна преписка, събраните писмени доказателства и заключението на съдебно-техническата експертиза, което не е оспорено от страните и се цени от съда като обективно, добросъвестно и компетентно.

От представения Нотариален акт за покупко-продажба № 115, том LXV, дело 12937 от 06.06.1994 г., се установява, че „ТОПЛОФИКАЦИЯ СОФИЯ“ ЕАД е собственик на имот пл. № 483 в кв. 78 по регулационния план на местността „Б. С. Д.“, нанесен в кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК с идентификатор 68134.1386.483 и с графична площ 451 кв.м. В кадастралния регистър като собственик на имота е записано дружеството „ТОПЛОФИКАЦИЯ СОФИЯ“ ЕАД с документ за собственост - Нотариален акт за покупко-продажба № 115, том LXV, дело 12937 от 06.06.1994 г.

Акт за частна общинска собственост № 176, том XXVI, рег. 11961, дело 8568 от 04.03.2020 г., издаден от Служба по вписванията - [населено място], е съставен за имот идентификатор 68134.1386.2927 с площ 3239 кв.м, нанесен в кадастралната карта със Заповед за одобрение на КККР № РД-18-48/12.10.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и Заповед за изменение на КККР № 18-9234-04.09.2019/04.09.2019 г. на началника на СГКК – С.. Съставеният акт за общинска собственост е отразен в кадастралния регистър.

Административното производство е започнало със съставяне на Констативен акт № 7/26.02.2021 г., в който се съдържа окомерна скица, подробно описание на строежа –

гаражна клетка с размери: дължина около 6.10 м, ширина 3.55 м, височина 2.35 м, застроена площ 21.65 кв.м, изградена от стоманобетонени елементи с монтирана метална врата с размери - дължина 3.25 м, височина 2.20 м, както и снимки. Констативният акт е съобщен по реда на §4 от ДР на ЗУТ, като е залепен на строежа.

Съдебно-техническата експертиза установява, че показаните гаражни клетки в окомерната скица от в Констативен акт № 7/26.02.2021 г. са изместени в източна посока спрямо действителното им местоположение, поради което гаражна клетка № 180 почти изцяло попада в имот идентификатор 68134.1386. и частично в поземлен имот с идентификатор 68134.1386.483, в територия с отреждане за УПИ I-за детска градина в кв. 78 от действащия регулационен план на местност „ж.к. Н. 1а и 1б“, одобрен с Решение 408 по Протокол 43 от 18.07.2013 г. на Столичен общински съвет. В кадастралната основа на регулационния план са нанесени част от изградените гаражни клетки, съществуващи на терена. Процесният строеж не е нанесен в плана.

Жалбоподателката не представя документи за собственост или ограничени вещни права в имоти с идентификатори 68134.1386.2927 и 68134.1386.483. Единственият документ, който жалбоподателката представя, е фактура с приложен касов бон, от която се установява, че на 11.08.2007г. жалбоподателката е заплатила на търговско дружество „ЕНКОН“ ООД сумата 1 740 лева за стоката „гаражна клетка с метална врата“.

Жалбоподателката не представя и разрешение за поставяне или разрешение за строеж в чужд имот.

С административната преписка е представено Уведомление от СО- район „Н.“ „до собственика на гаражна клетка №180“ във връзка с изготвянето на регистър на гаражните клетки на територията на район „Н.“, като е указано в срок до 31.07.2012г. собственикът да се яви в общинската администрация и да представи документ за собственост и разрешение за поставяне. Няма данни по делото жалбоподателката да се е явила и да представила такива документи. Не се установява и жалбоподателката да е отправила искане за издаване на разрешение за поставяне на гаражната клетка, да е налице висящо и неприключило производство, следователно твърдението на жалбоподателката в този смисъл остава недоказано.

Обстоятелството, че жалбоподателката е фактическият ползвател на гаражната клетка не е спорно между страните.

Правни изводи:

По допустимостта на жалбата

Възраженията на ответника и заинтересованата страна за недопустимост анжалбата са неоснователни.

Установи се, че жалбоподателката е извършител на строежа и фактически ползвател на гаражната клетка, следователно премахването на строежа засяга пряко нейната правна сфера. Правният интерес да се оспорват административните актове не се ограничава само да нарушаване на вещни права, а включва цялата правна сфера на засегнатото лице. С оспорената заповед се засяга фактическото владение, което жалбоподателката упражнява върху гаражната клетка, ergo, за нея е налице правен интерес от оспорването.

Административният акт не е съобщен на жалбоподателката, поради което жалба се счита подадена в срок и е процесуално допустима.

По основателността на жалбата:

В изпълнение на правомощията си по чл.168 от АПК съдът извършва пълна проверка за законосъобразност на оспорения административен акт по всички основания по чл.146 от АПК. Съгласно чл.168, ал.2 от АПК съдът е овластен да обяви нищожност на административния акт, дори да липсва искане за това.

В производството по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2, или на части от тях. Със Заповед №СОА21-РД09-455 от 22.03.2021г. кметът на СО е оправомощил главния архитект на СО да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по чл.225а, ал.1 от ЗУТ.

Не са налице основания за обявяване на нищожност на процесната заповед, тъй като тя е издадена от компетентен орган, в предписаната за това писмена форма.

При издаването на заповедта не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателката в производството по издаване на оспорената заповед, доколкото липсват данни за жалбоподателката като собственик и/или ползвател на незаконния строеж да са били известни на органа. Липсва нормативно изискване проверката да се извършва в присъствието на собственика на строежа. Поради липсата на информация за ползвателя на гаражната клетка, правилно констативният акт е съобщен чрез залепване на обекта.

Обжалваната заповед е мотивирана, съдържа фактически и правни основания за издаването ѝ, между които е налице тъждественост.

Строежът е правилно квалифициран по номенклатурата на категориите строежи по чл.137, ал.1, т.5 от ЗУТ като строеж от пета категория. Непосочването на конкретната хипотеза от чл.137, ал.1, т.5 ЗУТ, под която е подведен строежът, не опорочава заповедта. Съгласно легалното определение по чл.20, ал.1 и ал.3 от ЗУТ, във връзка с чл.41 от ЗУТ, процесният строеж следва да бъде определен като допълващо застрояване. Следователно той попада в приложното поле на хипотезата по б.“в“ – строежи от допълващото застрояване, извън тези по шеста категория. Предвид размерите на постройката и предназначението ѝ, то се изключва определянето ѝ като строеж шеста категория – такива според чл.137, ал.1, т.6 ЗУТ са строежите по чл.54, ал.1 и 4 и чл.147 ЗУТ - следователно строителството трябва да бъде извършено въз основа на одобрен инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж.

Не се оспорва обстоятелството, че за строежа няма одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж в нарушение на чл.148, ал.1 и чл.137, ал.3 от ЗУТ – следователно строежът е незаконен и подлежащ на премахване. Спорният въпрос е, налице ли са условията за запазване на строежа като търпим.

На първо място, следва да бъдат преценени вещните права. Търпим строеж може да бъде само този, който е извършен в собствен имот или в чужд имот при наличието на ограничено вещно право да се строи в този имот, учедено от собственика на имота. От приетите писмени доказателства по делото не се установява жалбоподателката да притежава право на собственост върху имота или да е носител на ограничено право на

строеж или ползване. И. на придобивната давност в настоящото производство е неприложим, тъй като давността на се прилага служебно. Административното производство не разрешава вещноправен спор и предявяването на възражение за изтекла придобивна давност в него е недопустимо. Отделно от това нито административният съд, нито административният орган разполагат с материална компетентност да установяват и признават вещни права. С изтичането на срока на владението (в случая недобросъвестно владение) не се създава титул за собственост. Необходимо е да се проведе нотариалното производство по обстоятелствена проверка и признаване право на собственост, в което след установяване на всички елементи от фактическия състав на давностното владение ще се издаде нотариален акт, който вече ще представлява титул за собственост и ще е противопоставим на трети лица.

На второ място, не се установи строежът да е извършен преди 31.03.2001г, за да попадне в приложението на §127, ал.1 от ПЗР на ЗИДЗУТ (обн, ДВ,бр. 82 от 2012г). Няма направени такива твърдения от жалбоподателката, а от представената фактура се установява, че строежът е изпълнен през 2007г.

Не са налице основанията по чл.146 от АПК за отмяна на оспорената заповед, поради което жалбата срещу нея се отхвърля.

Разноски:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал.3 и ал.4 от АПК право на разноските възниква за ответника и за заинтересованите страни. Жалбоподателката следва да заплати на Столична община (в качеството ѝ на юридическо лице, към което принадлежи административният орган и на заинтересованата страна „Топлофикация Север“ ЕАД възнаграждение за процесуално представителство в размер на по 100 лв., определен съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд София-град, Второ отделение, 38 състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Е. Д. К.-Г. с посотянен адрес в [населено място] срещу Заповед № РА-30-617/24.06.2022 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Е. Д. К.-Г. да заплати на Столична община разноски в размер на 100 (сто) лева.

ОСЪЖДА Е. Д. К.-Г. да заплати на „Топлофикация Север“ ЕАД разноски в размер на 100 (сто) лева.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ:

