

РЕШЕНИЕ

№ 6236

гр. София, 23.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 05.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **8101** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на Й. И. Б. от [населено място], срещу заповед № САГ23-РА-30-344 от 06.07.2023г. на главния архитект на СО, с която е наредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж, представляващ „Второстепенна постройка с обслужващо предназначение“, находяща се в УПИ XII-421, кв.50 по плана на [населено място], м. „с. Чепинци“.

Жалбоподателят посочва, че неправилно административният орган е възприел годината на построяване като 1989г., тъй като от приложените нотариално заверени декларации се установява само, че към този момент постройката е съществувала. Същата фигурира в протокол за делба по гр.д. № 260 от 1997г. на СРС като построена през 1942г. Тя фигурира и в нотариален акт № 185 от 1967г., описан в приложенията на документа за собственост на жалбоподателя. Постройката е заснета през 1979г. в кадастралната карта. Поради това за нея е приложим не §16 от ПР на ЗУТ, а чл. 303, ал.1 от ППЗТСУ (отм.), според който този строеж не се премахва. Административният орган не е установил правнорелевантните факти, което е довело до незаконосъобразни правни изводи. Алтернативно, дори да се приеме, че постройката е изградена в периода по §16, ал.2 от ПР на ЗУТ, същата представлява второстепенна постройка с обслужващо предназначение, което е допустимо по чл. 119, вр.чл. 121, ал.1 от ППЗТСУ (отм.). Строежът е допустим и по действащата към момента правна уредба – чл. 151, ал.1, т.3 от ЗУТ. Косвено доказателство в тази посока е и издаденото през 2002г. разрешение за строеж в имота на двуетажна жилищна сграда, което не би било

възможно ако в имота има незаконен строеж (чл. 148, ал.7 от ЗУТ). В допълнение жалбоподателят твърди, че не е бил надлежно уведомен за започване на административното производство и издадените преди процесната заповед актове, както и че не е обсъдено подаденото от него възражение от 13.06.2023г. и приложенията към него доказателства. Предвид горното моли съда да отмени процесната заповед. Претендира разноски.

Ответникът - главния архитект на СО, редовно уведомен, в становище от 21.08.2023г. оспорва жалбата. Посочва, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган в предписаната от закона форма, при спазване на административнопроизводствените правила и материално правните разпоредби. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, доводите и становищата на страните, намира за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на: 1) УПИ XIII-421 с площ от 560 кв.м. от кв. 50 по плана на [населено място], заедно с построените в него сгради – близък със съответна квадратура 24 кв.м. и 56 кв.м., построени през 1942г. и гараж; 2) УПИ XII-421 с площ от 600 кв.м., заедно с построените в него лятна кухня с площ от 27 кв.м., складови помещения с площ от 37 кв.м., стопански сгради и навес съгласно нотариален акт № 157, том -, рег. № 12461, дело № 161 от 15.12.2000г. В приложенията към нотариалния акт са описани още три нотариални акта – от 1961г., 1969г. и от 1967г., които не са представени по делото. Представен е само протокол за доброволна делба от 10.04.1997г. по гр.д. № 260/1997г. по описа на СРС, ГК, 61 с-в, според който праводателят на жалбоподателя е придобил УПИ XIII-421 с площ от 560 кв.м. от кв. 50 по плана на [населено място], заедно с построените в него сгради – близък със съответна квадратура 24 кв.м. и 56 кв.м., построени през 1942г. и УПИ XII-421 с площ от 600 кв.м., заедно с построените в него лятна кухня с площ от 27 кв.м., складови помещения с площ от 37 кв.м., стопански сгради и навес. Към протокола за делба са приложени скица № 286 от 22.05.1995г. на УПИ VI-421 с площ от 1760 кв.м., идентичен с имот I-339 по плана от 1930г., и скица № 833 от 18.10.1996г., според която УПИ VI-421 е разделен на три части: УПИ XII-421 с площ от 600 кв.м., УПИ XIII-421 с площ от 560 кв.м. и УПИ VI-421 с площ от 600 кв.м.

Административното производство по издаване на настоящата заповед е започнало по жалба от 24.09.2020г. от С. С. с искане за извършване на проверка на незаконен строеж в УПИ XII-421 и УПИ XIII-421 на границата с имота на С.. Видно от писмо на л. 164, районната администрация е извършила проверка на място на 08.12.2020г. и е установила, че на границата с УПИ IV-414 са изградени две стопански сгради, които не са нанесени в КК на [населено място]. На 28.10.2021г. и 12.10.2022г. са подадени още две жалби от същото лице за същите сгради. На 22.11.2022г. е извършена проверка в имота от служители на район „Нови Искър“, при която е установено, че в УПИ XII-421 е извършен строеж на второстепенна постройка с обслужващо предназначение, която не е посочена в документа за собственост на жалбоподателя и в КК. Посоченият строеж не е предвиден в действащия регулационен план, и за него няма издадено разрешение за строеж. Постройката е с размери в план 8,4/2,75м и височина от 2,5 до 3 м и е разположена по границите с УПИ VI-421, УПИ IV-414 и УПИ V-413. Строежът е VI-та категория. Горното е описано в съставения констативен

акт № РНИ20-ГР94-924. Приложена е скица, от която е видно че строежът се намира в северозападния ъгъл на имота. Според нотариално заверена декларация от И. Й. Б. в УПИ XII-421 и УПИ VI-421 по границата им с УПИ IV-414 още в началото на 1989г. е имало изградени навеси, кочина и стопански сгради. Според нотариално заверена декларация от П. М. Д. в УПИ XII-421 и УПИ VI-421 по границата им с УПИ IV-414 още в началото на 1980г. е имало изградени навеси и стопански сгради. Констативният акт е съобщен на жалбоподателя с писмо на л. 103, за което след неуспешен опит да се връчи чрез куриер, е поставено съобщение в имота съгласно констативен протокол на 09.06.2023г. На 13.06.2023г. жалбоподателят е подал възражение срещу констативния акт, към което е приложил удостоверение № 161 от 10.08.2007г. за въвеждане в експлоатация на 2-етажна сграда в УПИ XII-421.

Към преписката е приложена скица от стереокартиране, извършено от „Геопланпроект“ през 1979г. – л. 30, от която е видно, че на мястото на процесната постройка е нанесен навес. Със заповед № РД-50-09-128 от 04.07.1991г. на главния архитект на СО е одобрен ЗП на [населено място], а със заповед № РД-09-226 от 01.08.2002г. на кмета на район „Нови Искър“ е одобрен проект за изменение на ПРЗ на УПИ XII-421 и УПИ XIII-421 като същите се сливат в един УПИ и се предвижда нова двуетажна сграда в новия УПИ XII-421. На мястото на процесната постройка в плана (л.61) е отразен навес. Същото е и в заповед № РД-16-1721 от 11.07.1995г. на кметския наместник на ТОО „Нови „Искър“, видно от скица на л.63.

На 06.07.2023г. е издадена оспорената заповед като в мотивите ѝ е прието, че строежът е VI-та категория, изграден е без разрешение за строеж и представлява незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Като година на построяване е приета 1989г., като е обсъдено приложението на §16, ал.2 от ПР на ЗУТ. В действащия ПУП не е предвидено допълващо застрояване в УПИ-то съгласно чл. 41, ал.1 и 2 от ЗУТ. Второстепенната постройка е недопустима и съгласно действия към 1989г. чл. 119 и чл. 121, ал.2 от Наредба №5 и чл. 112, ал.4 от ППЗТСУ (отм.) поради това строежът не е търпим и подлежи на премахване. Препис от заповедта е получен от жалбоподателя на 02.08.2023г., видно от копие на заповедта на л. 186. Жалбата е подадена на 14.08.2023г., видно от печат на НАГ – София.

Със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. кметът на СО е делегирал на главния архитект на СО правото по т. 1.46 да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал.2 от ЗУТ – от четвърта до шеста категория.

От заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза се установява, че процесната постройка не е отразена в действащата КК, одобрена със заповед № РД-18-10 от 16.01.2012г. на изпълнителния директор на АГКК. При оглед на място вещото лице е установило, че постройката е изградена на северната граница на УПИ XII-421 на границата с УПИ IV-414 и УПИ V-413, като е залепена за масивна ограда. В съседните имоти по тази граница също са изградени стопански постройки. Част от покрива на постройката е премахнат и към момента същата отстои от оградата към УПИ VI-421 на 2,25м. В частта към УПИ VI-421 на място са останали две подложни греди, които стъпват на оградния зид. Постройката е с размери в план 5,9/2,78м и височина от 2,5 до 3 м. Състои се от две помещения с входове от двора, затворени с ролетна врата и с двукрила метална врата. Изпълнена е с тухлени стени, върху бетонна ивична основа и цокъл. Едното помещение се ползва за склад и има осветление. Другото е помощно за горивни материали. Вещото лице посочва, че във всички планове и картни материали на мястото на постройката има навес. Не може да

посочи кога е изградена, но от снимковия материал на л. 34 се разбира, че е съществувал към момента на строежа на 2-етажната жилищна сграда. Строежът попада в чл. 147, ал.1, т.1 от ЗУТ и за него не се изисква одобряване на инвестиционен проект. Същото и за разрешението за строеж съгласно чл. 151 от ЗУТ. Към 2002г. обаче такава се е изисквало, както и съгласно чл. 224 от ЗТСУ(отм.). Не може да се установи идентичност между процесната постройка и тези, посочени в протокола за делба, тъй като на нейно място е имало навес. Ако се приеме, че постройката е изградена преди 1980г., същата покрива изискването на чл. 97 от Наредба №5 за покриване на калканни стени с постройки в съседните имоти. Тя отговаря и на изискването по чл. 46, ал.2 от ЗУТ, но не и на чл. 41 от сз. Действащият ПУП не предвижда допълващо застрояване в този имот.

В сз са изслушани показанията на свидетеля Н. Т. М., съседка на имота на жалбоподателя от запад, която посочва, че от 1966 г. е живяла там, до 30-тата ѝ година, след което не живее там постоянно, но ходи ежеседмично. Знае, че жалбоподателят е придобил имота около 2000-та година, като тогава е влизала в имота и е видяла постройки за животни, които са поредица по границата със северния имот, и които са съществували при предишния собственик. По границата с нейния имот не е имало постройки. В момента постройките са същите като бройка и като разположение, само са сложени по-модерни врати и са боядисани. В имота от север също има постройка, в която се гледат животни, която е залепена за постройките на жалбоподателя. Покривите не са им еднакви. При предявяване на снимките на л.33-35, свидетелят посочва, че постройките на снимката на л. 34 са същите като на снимката на л. 35, но са реновирани. Постройките на л. 33 са същите, каквито са били при предишния собственик. Сега там не се гледат животни.

При така установеното от фактическа страна, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-град, обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима като подадена в срок и от лице с правен интерес, срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Съгласно 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. В случая на издателя на акта – главния архитект на СО, са делегирани съответните правомощия със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. Строежът е VI-та категория съгласно чл. 137, ал.1, т.6 във връзка с чл. 147, ал.1, т.1 от ЗУТ. Относно датата на строителството съдът съобразява, че постройката не фигурира нито в стерокартирането, извършено от „Геопланпроект“ през 1979г., нито в плана от 1991г., нито в този от 1995г., нито в този от 2002г. Навсякъде в тези планове на мястото на постройката е обозначен навес. Именно този навес е посочен в нотариалния акт и в протокола за делба. Същото се потвърждава и от нотариално заверените декларации, в които безспорно се установява, че още преди 1980г. там е имало навес. Това, че постройката не е нанесена в КК от 2012г., не означава, че не е съществувала към този момент, защото ангажимент на собственика на имота е да представи доказателства, въз основа на които да се извърши нанасянето. Видно от снимковия материал на л. 33, върху която жалбоподателят е отбелязал, че е направена при закупуване на имота, е наличен навес, който частично покрива вещи. Видно от снимката на л.34, постройката е съществувала към 2002г., когато е строена 2-етажната сграда. Следователно

съществуващия на място навес е превърнат в постройка в периода след закупуването на имота от жалбоподателя на 15.12.2000г. до 27.02.2002г., когато е издадено разрешение за строеж на 2-етажна жилищна сграда в имота, при строителството на която постройката вече е съществувала (снимка на л. 34). Съдът не кредитира заключението на вещото лице по делото, че постройката е съществувала към 1979г., тъй като на скицата на л.30 е отразен навес на нейно място. Не може да се приеме и твърдението на жалбоподателя, че ако е съществувала към 2002г., не би било издадено разрешението за строеж на 2-етажната жилищна сграда, с оглед ограничението на чл. 148, ал.7 от ЗУТ. Съгласно тази разпоредба разрешение за нов строеж в недвижим имот, в който съществува незаконен строеж, не се издава на лицето, извършило незаконния строеж, докато същият не бъде премахнат или узаконен. В случая, както жалбоподателя сам посочва, разрешението за строеж не е издадено на него като собственик на имота, а на сина му, който не е извършител на строежа.

Не са налице твърдените от жалбоподателя съществени процесуални нарушения, изразяващи се в неуведомяване за издадените актове в производството. Нарушението е съществено само ако при недопускането му административното производство би се развило по друг начин. В случая съществено е, че жалбоподателя е уведомен за констативния акт и е депозирал възражение срещу него, което е разгледано от административния орган в оспорения акт. Следователно правото му на защита не е ограничено.

Процесната заповед е издадена в съответствие с материалния закон. Чл. 148, ал.1 от ЗУТ предвижда строежи да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон. Липсата на разрешение за строеж прави строежът незаконен по смисъла на чл. 225, ал.2, т.2 от ЗУТ. Неправилно ответникът е приел, че строежът е изграден през 1989г., тъй като не е установил има ли идентичност между описаните в декларацията на И. Б. сгради с процесната постройка. В тази декларация се посочват сгради с различно местоположение от това на постройката, като намиращи се в УПИ VI-421 и УПИ XII-421 по границата им с УПИ IV-414, а процесната постройка е на границата с VI-421, УПИ IV-414 и УПИ V-413 (последният въобще не е посочен в декларацията). Поради това съдът приема за период на изграждане на постройката 2001-2002г., тъй като преди закупуване на имота от жалбоподателя на 15.12.2000г. няма сигнали за незаконни строежи. Същевременно поради климатичните особености на зимния сезон, неподходящи за строителство, постройката вероятно е започната през пролетта на 2001г. Изграждането на постройка на допълващото застрояване под навеса представлява строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, за извършване на който се изисква разрешение за строеж. Процесната постройка не попада в изключенията на чл. 151, ал.1 от ЗУТ, защото е масивна с тухлени стени, метални елементи колони, греди и прътови покривни ферми. Следователно, без оглед на това за какво се използва, същата не покрива хипотезата на т.3 от посочената разпоредба, представлява незаконен строеж по смисъл на чл. 225, ал.2, т.2 от ЗУТ, който подлежи на премахване. Предвид неправилно възприетата от административния орган година на построяване е безпредметно да се обсъжда приложението на §16 от ПР на ЗУТ и §127, ал.1 от ПЗР към ЗИДЗУТ, тъй като същите касаят периоди на изграждане преди 31 март 2001 г. Поради това строежът не е търпим и подлежи на премахване.

Процесната заповед като издадена от компетентен орган при спазване на процесуалния и материалния закон следва да се потвърди, а жалбата срещу нея като

неоснователна - да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на ответника се дължат разноси за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 200 лв., определен съгласно чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

По изложените съображения и на основание чл.172 ал.2 от АПК Административен съд София-град, II отделение, 41-ви състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Й. И. Б. от [населено място] срещу заповед № САГ23-РА-30-344 от 06.07.2023г. на главния архитект на СО.

ОСЪЖДА Й. И. Б. от [населено място] да заплати на Столична община 200лв. юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14- дневен срок от съобщаването.

Да се изпрати препис от решението на страните.

СЪДИЯ: