

### КАЗУС № 3

В Община Ловеч е постъпила жалба от Петрова – собственик на имот с идентификатор 1.1109, УПИ IV, в с. Сливек, в която се сочи, че собствениците на съседния имот 1.1255, УПИ V, са навлезли в нейния, изграждайки септична яма, част от която попада в притежавания от Петрова имот. Петрова имала издадено разрешение за строеж в своя имот за изграждането на плътна ограда, а въпросната яма пречела за реализирането на оградата.

По повод подадената жалба заместник-кмет с ресор „Териториално развитие“ при Община Ловеч е издал Заповед № 1/24.08.2020 г., с която назначил комисия за извършване на проверка досежно спазване на законовите изисквания на ЗУТ.

На 28.08.2020 г. определените служители от общинската администрация при отдел „Строителен контрол“ са извършили проверка, за която бил съставен констативен протокол. В същия е отразено, че на границата между ПИ 1.1109, УПИ IV, в с. Сливек, община Ловеч и ПИ 1.1255, УПИ V, в с. Сливек, община Ловеч, със собственик Георгиева, се изгражда строеж: „плътна ограда“ - разположена изцяло в имота на възложителя Петрова с височина на оградата съгласно одобрения проект. В протокола се сочи още, че към момента на проверката се изпълнява монолитна бетонова основа, като не е изпълнен участък от оградата с дължина около 9,70 м. По средата на този участък се намира септична яма. При огледа се установило, че въпросната септична яма навлиза с 20 сантиметра в линията на застрояване на оградата, а изградената яма е с размери 2,50 м по оста на новоизграждащата се ограда и неопределен размер навътре в имота на Георгиева - собственичката на ПИ 1.1255, УПИ V.

Този протокол е изпратен на Георгиева с писмо от 03.09.2020 г. Георгиева подала възражение срещу констативния протокол.

С писмо от 18.09.2020 г. на заместник-кмет на Община Ловеч Георгиева била уведомена за възможността да представи доказателства за наличие на евентуален спор за имотни граници, процедура по промяна на влязла в сила кадастрална карта или друг документ, който да води до промяна на направените в констативния протокол изводи.

Същевременно бил съставен и Констативен акт (КА) от 31.08.2020 г. от служителите при отдел „Строителен контрол“ в Община Ловеч. Видно от констатациите в същия, при извършена проверка на строеж (обект): „Септична яма“, последната е разположена на граница с имоти № 1.1255, УПИ V и № 1.1109, УПИ IV по плана на с. Сливек, като септичната яма, разположена в имот № 1.1255, УПИ V, частично навлиза в имот № 1.1109, УПИ IV. Установено е, че имот с идентификатор ПИ 1.1255, УПИ V е собственост на Георгиева - собственик на изградената септична яма, която навлиза с около 0,20 м в съседен имот с идентификатор 1.1109 по КККР в

който е собственост на Петрова. Посочено е, че не са представени одобрен проект, разрешение за строеж, нито протокол за определяне на строителна линия и ниво.

В КА е изведена констатация, че местонахождението на септичната яма е в противоречие с действалите правила и норми, както към настоящия момент, така и по време на извършването ѝ (изграждането ѝ). Направена е и окомерна скица на разположението на септичната яма. На проверката е присъствала и Георгиева.

Георгиева е получила екземпляр от констативния акт на 20.10.2020 г., като в законоустановения срок се е възползвала от правото си да подаде възражение срещу констатациите, съдържащи се в него.

Във връзка с образуваната преписка и извършената проверка от длъжностните лица по чл. 223, ал. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), заместник-кмет с ресор „Териториално развитие“ при Община Ловеч издал Заповед № 2/03.11.2020 г. Със заповедта е разпоредено да се премахне незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ: „Септична яма“, собственост на Георгиева, с посочен в заповедта адрес в с. Сливек, като е определен и срок за доброволно изпълнение на заповедта. В заповедта е разпоредено строежът да бъде премахнат от и за сметка на Георгиева.

За издаването на заповедта органът се е позовал на фактическите установявания, съдържащи се в констативен акт от 31.08.2020 г., като от правна страна се е мотивирал с обстоятелството, че местонахождението на септичната яма е в противоречие с действалите правила и норми, както към настоящия момент, така и по време на извършването ѝ/изграждането ѝ. Направено е позоваване на разпоредбите на: чл. 240 от Закона за благоустройството на населените места (обн. ДВ бр. 117 от 13.05.1941 г. и отм. ДВ бр. 227 от 01.10.1949 г., в сила от 03.01.1950 г., съгласно който всички шахти трябва да бъдат лесно достъпни за чистене, добре покрити, да не пропускат води в съседните сгради и да не издават миризми. Шахтите трябва да са разположени най-малко на 3 м от уличните и дворищни регулационни линии; на чл. 65, ал. 2 от Строителни правила и норми за изграждане на населени места (обн. ДВ бр. 75 от 18.09.1959 г. и отм. ДВ бр. 69 от 02.09.1977 г., съгласно който във всички строителни части, включително и вилните зони попивните и антисептичните ями трябва да отстоят най-малко на 2 м от регулационните линии към улицата и към съседите и да отговарят на съответните санитарно-хигиенни изисквания. Административният орган се е обосновал и с действащите разпоредби от ЗУТ.

Заповед № 2/03.11.2020 г., с която е разпоредено да се премахне незаконният строеж е обжалвана по съдебен ред.

По делото е допусната съдебно-техническа експертиза (СТЕ).

Според заключението на вещото лице, не са открити инвестиционен проект и разрешение за строеж за процесната септична яма, като септичната

яма е изградена от бетонови пръстени с диаметър 2,00 м. В експертизата е отразено също, че липсва отстояние от 3,00 м от границата със съседния имот с идентификатор 1.1109. В СТЕ се сочи още, че попивната (септичната) яма е изградена от бетонови пръстени, отвора на изгребната яма е покрит с бетонова плоча, която плоча не отговаря по размери на бетоновите пръстени. Именно това разминаване в размерите на пръстените, които пръстени тангират с изграждащата се ограда, а навлизането на 0,20 м в съседния имот с идентификатор 1.1109 е вследствие на капака, който капак е с прави ъгли.

Вещото лице изрично уточнява, че няма изменение в границите на имотите, както кадастрални, така и регулационни изменения.

Процесният строеж е определен като строеж от шеста категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 6 от ЗУТ.

## **ВЪПРОСИ:**

**1. Кой е компетентният орган за издаване на Заповед № 2/03.11.2020 г., с която е разпоредено да се премахне процесния незаконен строеж? Обосновете се.**

*Доколкото процесната яма се квалифицира като строеж от шеста категория, то 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, или на части от тях.*

**2. Възможно ли е и при какви обстоятелства компетентният орган за издаване на процесната заповед да делегира правомощията си? Обосновете се.**

*Съобразно § 1, ал. 3, предложение първо от ДР на ЗУТ, кметът на общината може да предостави свои функции по този закон на заместниците си, на главния архитект на общината и на други длъжностни лица от общинската (районната) администрация. Отделно, самата норма на чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ допуска кметът да овласти лице, което да издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория.*

**3. Законен ли е строежът – „Септична яма“, собственост на Георгиева? Обосновете отговора си.**

*Строежът е незаконен. Липсата на отстояние от 3,00 м от границата със съседния имот, което обстоятелство се установява от заключението на вещото лице, прави обекта недопустим по правилата и нормативите, действали както към момента на изграждането му, цитирани в казуса, така и съгласно сега действащите разпоредби – чл. 47, ал. 2 от ЗУТ. Съгласно последния, басейни, кладенци, чеими, водоплътни изгребни ями и временни тоалетни се изграждат в урегулирания поземлен имот съобразно техническите и санитарно-хигиенните изисквания на разстояние не по-малко от 3 м от границите на имота. Отделно, липсва разрешение за строеж за процесната септична яма – чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Следва да се посочи, че разпоредбата на чл. 151, ал. 1, т. 3 от ЗУТ в редакцията преди допълнението с ДВ бр. 16 от 2021 г. предвижда, че не се изисква разрешение за строеж единствено за оранжерии с площ до 200 кв. м. Процесната заповед е издадена на 03.11.2020 г., т.е., преди допълнението на чл. 151, ал. 1, т. 3 от ЗУТ с ДВ бр. 16 от 2021 г., предвиждащо да не се издава разрешение за строеж за водоплътни изгребни ями, с оглед на което*

*строежът е незаконен, доколкото към датата на издаване на заповедта водоплътните изгребни ями не са били изключени от обхвата на строежите, за които се изисква РС.*

**4. Жалбата пред съда спира ли изпълнението на заповедта за премахване на незаконния строеж? Обосновете отговора си.**

*Жалбата срещу заповедта за премахване на незаконен строеж спира изпълнението ѝ. За обжалване на индивидуалните административни актове по ЗУТ е предвиден специален ред – чл. 213- 219 от ЗУТ, като съобразно чл. 219, ал. 3 от ЗУТ, за неуредените в тази глава въпроси се прилага Административнопроцесуалният кодекс.*

*В чл. 217, ал. 1 от ЗУТ изрично са изброени индивидуалните административни актове, жалбите срещу които не спират тяхното изпълнение, като сред тях не е заповедта за премахване на незаконно строителство.*

**5. Пред кой съд съобразно правилата на родовата и местна подсъдност може да се обжалва заповедта за премахване на незаконен строеж?**

*Компетентен е Административен съд – Ловеч, доколкото процесният незаконен строеж е ситуиран на територията на община Ловеч, а съгласно чл. 215, ал. 1, изр. първо от ЗУТ, индивидуалните административни актове по този закон, отказите за издаването им и административните актове, с които те са отменени или оставени в сила, могат да се обжалват пред съответния административен съд по местонахождението на недвижимия имот.*

**6. Напишете диспозитив на съдебно решение?**

*ОТХВЪРЛЯ жалбата на Георгиева, против Заповед № 2 от 03.11.2020 г. на заместник-кмета с ресор „Териториално развитие“ при Община Ловеч.*

*Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните чрез Административен съд - Ловеч пред Върховния административен съд на РБ.*

*Препис от него да се изпрати на страните.*

**Казусът е разработен въз основа на Решение № 109 от 09.10.2023 г., постановено по адм. дело № 60/2021 г. по описа на АдмС Ловеч, оставено в сила с Решение № 5093/24.04.2024 г. по адм. дело № 1419/2024 г. по описа на Върховния административен съд, като личните данните за лицата и данните за местоположението на имотите са променени.**