

# РЕШЕНИЕ

№ 5715

гр. София, 18.09.2015 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 10.09.2015 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря М. Велева, като разгледа дело номер **3938** по описа за **2015** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - 178 от Административно - процесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.  
Образувано е по жалба на И. Т. В., чрез адв. С., срещу писмо – отказ с изх. № УТ-94-И-1/4/31.03.2015 г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол” /Д”О.”/ при Столична община /СО/, с което се отказва да се издаде удостоверение за търпимост по реда на § 16 от ПР на ЗУТ. Твърди се, че отказът е неправилен и незаконосъобразен, издаден при съществени процесуални нарушения на административнопроизводствените правила. Сочи се, че от него не е ясно дали е постановен от компетентен орган, както и че липсват съществени реквизити, а именно липсват наименование, адресат на акта е с грешно име, адресът е непълен, не е посочено пред кой орган и в какъв срок може да се обжалва и не е ясна датата на издаването му. По същество се касае за строеж, изграден през 1986 и е неприложим §127, ал.1 от ПЗР на ЗУТ. Поради това търпимостта следва да се проучи само с оглед правилата и нормативите, действали по времето на изграждането му, но не и към настоящия момент. Поради това е неоснователно съображението на ответника, че терена е земеделски и е следвало да се промени предназначението му по чл. 17 от ЗОЗЗ, който не е бил действащ към момента на построяването на сградата. Не са налице намалени отстояния от съседни имоти; не е мотивиран извода, че строежът не отговаря на изискванията на чл. 169, ал.1 от ЗУТ при липса на становище в този смисъл от инженер-конструктор. Иска се съда да отмени оспореният отказ, претендира присъждане на разноски по списък. В съз процесуалният представител на

жалбоподателя допълва, че след като процесния строеж се намира в строителните граници по ОУП, то при бъдещо разработване на ПУП същият с оглед своите параметри и конструктивна стабилност би изпълнил критериите на зона Жм1, предвидена в ОУП.

Ответникът – Директор на Дирекция „Общински строителен контрол” при СО, чрез процесуалния си представител, изразява становище от 24.04.2015г. за неоснователност на жалбата. Сочи че административният акт е издаден от компетентен орган съгласно заповед № РД-09-50-1042/06.12.2012г. на главния архитект на С.. „Имотът попада в земеделска територия без променено предназначение и не съответства на чл.2, ал.1, т.1 от Наредба № 19 от 25.10.2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им, нито на чл. 108, ал.7 от ППЗТСУ (отм.)Налице са намалени отстояния на строежа от имотната граница със съседни имоти, както и несъответствие с изискванията на чл. 169, ал.1, т.4 от ЗУТ. Иска се отхвърляне на жалбата и се претендира юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

С декларация при условията на чл. 43 от АПК жалбоподателят твърди, че е собственик на строеж: Масивна жилищна сграда, застроена на площ от 35 кв.м. в ПИ 2197, к.л. Г-11-10-А, местност „К.“ по плана на [населено място], район „П.“, вилна зона, съставляващ имот с идентификатор 44063.6229.2197. Видно от удостоверение № 388 от 16.05.1979г. на жалбоподателя са предоставени права за ползване на земя по ПМС № 76 от 1977г. за трайни насаждения.

От представените писмени доказателства се установява, че производството пред административния орган е образувано по заявление вх. № УТ 94-И-1/12.01.2015 г. на жалбоподателя до директора на дирекция „О.“ за издаване на удостоверение за търпимост по §16 от ПЗР на ЗУТ, за строеж „Масивна жилищна сграда“ с площ от около 35 кв. м., построена без строителни книжа през 1986г. Към заявлението са приложени скица от контролно заснемане на имота; декларация от съсед с нотариална заверка на подписите, в която е посочено, че строежът е извършен през 1986г. от И. Т. В., който живее постоянно в него. Приложена е скица-извадка от КК за имот с идентификатор 44063.6229.2197, от която е видно, че в имота има две сгради като първата е масивна жилищна.

Административното производство е приключило с издаването на отказ, обективиран в писмо № УТ-94-И-1/4/ от 31.03.2015 г. за издаването на удостоверение за търпимост на строеж: „Жилищна сграда“, находящ се в ПИ 2197, м. „в.з.К.“, район „П.“ - СО. В мотивите се посочва, че съгласно представената декларация, строежът е изграден през 1986 г., при действието на отменените З., ППЗТСУ и Наредба № 5 от 1977г. за правила и норми по Т.. Няма данни за одобрен подробен устройствен план към момента на построяване на строежа, както и към момента на постановяване на отказа. Територията е с трайно предназначение на земеделска и не е проведена процедура по чл. 17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ за промяна на предназначението ѝ за неземеделски нужди и утвърждаване на площадки и трасета за проектиране. Сградата не съответства на чл.2, ал.1, т.1 от Наредба № 19 за строителство в земеделски земи без промяна на предназначението им, както и на чл. 108, ал.7 от ППЗТСУ (отм.). Разположена е на намаление отстояния от имотната граница с ПИ с идентификатор 2200 и ПИ с идентификатор 2201, поради което не съответства на чл. 31, ал.1, т.2 ЗУТ към момента и на чл.13, ал.2 от Наредба № 5 в сила към момента на построяване. Строежът не

отговаря на изискванията на чл. 169, ал.1 от ЗУТ.

По делото е изслушана и приета СТЕ от вещо лице инж. М. К., според което се касае за едноетажна постройка, разположена в югозападната част на имот 2197, който се състои от две части, долепени без фуга една до друга, отличаващи се по конструкция и по кота корниз и било. Първата част е от юг и е с размери 4,5/3,5м; изпълнена и с монолитна конструкция – стоманобетонова основа, тухлени зидове и покривна стоманобетонова плоча. Сградата е с височина до кота корниз 2,30м, а от кота корниз до кота било 3,45 м. в тази частна сградата има дневна и санитарен възел. Втората част е с размери 4,30/7,5м; изпълнена е със сглобяема носеща конструкция като върху стоманобетонова основа са монтирани метални рамки, които са прикрепени към първата част на сградата. Към металния скелет са закрепени сандвич панели; от същите панели е изпълнен покрива; височината до кота корниз е 2,49м; в нея са разположени кухненски бокс с трапезария и спалня. Пред постройката е разположена стоманобетонова тераса, покрита с метална конструкция, която не се включва в застроената площ на сградата, тъй като е на около 0,5 м над прилежащия терен. Процесната сграда е пета категория. Според вещото лице вероятно сградата е построена в периода 1984-1986г. като в първата част на периода е построена първата част на сградата, а втората по-късно като открита тераса, покрита впоследствие евентуално в края на указания период. Към 1986г. имотът, в който се намира строежа, е извън регулация в земеделска земя. Към този момент действа З. и ППЗТСУ. Строежът не отговаря на изискванията на чл. 108, ал.7 от ППЗТСУ, доколкото допустимата площ по закон е 35 кв.м., а замерената на място площ на строежа е 48 кв.м. Към настоящия момент сградата също попада в земеделска земя, като не съответства на чл.2, ал.1 от Наредба №19/2012г., тъй като не е селскостопанска, а жилищна.Имот 2197 никога не е бил в регулация. Към момента съгласно ОУП на С. територията на в.з. „К.“ попада в строителните граници на града в зона Жм1 – Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда. Следователно имотът може да бъде застроен само въз основа на влязъл в сила ПУП, какъвто няма и не е разработен. Според вещото лице в сегашния си вид и състояние конструкцията на сградата отговаря на съществения изисквания към строежите съгласно чл. 169, ал.1 от ЗУТ.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

По допустимостта на жалбата: процесното писмо е връчено на пълномощника на жалбоподателя на 02.04.2015г., а жалбата срещу него е подадена на 14.04.2015г., т.е. в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК. Жалбата е подадена от легитимирано лице по чл. 147, ал. 1 от АПК и срещу подлежащ на оспорване административен акт, поради което е процесуално ДОПУСТИМА.

Разгледана по същество е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Оспореният отказ е издаден от компетентен административен орган – Директор на Дирекция „Общински строителен контрол“, оправомощен съгласно заповед № РД-09-50-1042/06.12.2012 г. на главния архитект на СО в предвидената писмена форма.

Съдът намира, че в хода на административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения, както и правилно е приложен материалния закон.

Съгласно разпоредбата на §16, ал.1 от ПЗР на ЗУТ строежи, изградени до 7 април

1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. § 127 от ПЗР на ЗИД от ЗУТ (ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.), цитиран неправилно в процесното писмо, засяга строежи, изградени до 31 март 2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон, и които също са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване. Цитираната правна норма се явява продължение на нормата на §16 от ПР на ЗУТ, като предвижда допълнителен период на търпимост – от 01.07.1998г. (§16, ал.2) до 31.03.2001г. Няма спор между страните относно времето на извършване на строеж на процесната сграда – 1986 г. Поради това приложима е разпоредба на §16 от ПЗР на ЗУТ. Посочването на §127 обаче не прави отказа незаконосъобразен, тъй като този текст поставя същите изисквания към строежите без строителни книжа, както и §16, без това за съответствие на строежа с действащите подробни градоустройствени планове. Не отговаря на истината твърдението на жалбоподателя, че по §16 се изследва само съответствието със строителните правила и норми, действали към момента на построяването на сградата, тъй като в §16 изрично е посочено като алтернатива съответствието със ЗУТ.

1.Строежът е изграден преди 07.04.1987г. Към момента на извършването му няма действащ подробен градоустройствен план. Имотът попада в земеделска територия. Към този момент действащи нормативни актове са З. и ППЗТСУ. Съгласно чл. 108, ал.7 от ППЗТСУ (отм.) в приложимата редакция В местата, предоставени за земеделско ползване при условията и реда на действащите специални разпоредби и в личните селскостопански имоти,извън регулация, може да се разрешава строеж на едноетажни постройки за сезонно ползване със застроена площ до 35 кв.м. В случая видно от доказателствата по делото и изслушаната СТЕ, сградата е с площ от 48 кв.м. и не е за сезонно, а за постоянно ползване от жалбоподателя.

2. Към момента за имота, в който се намира процесния строеж, няма одобрен ПУП, а само ОУП. Към момента е приложим Закона за устройство на територията, според чл. 9 на който в територии без устройствени планове предназначението на поземлените имоти до влизането в сила на плановете се определя от фактическото им използване, освен ако използването противоречи на закон. Промяната на предназначението на територии и на поземлени имоти с цел застрояване се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план при условията и по реда на този закон. В случая имотът е земеделски и фактическото му използване като застроен с жилищна сграда противоречи на чл.2, ал.1 от Закона за опазване на земеделските земи. Поради това докато предназначението му не бъде променено с влязъл в сила ПУП с цел застрояване, такова е допустимо в имота само ако е в съответствие с чл.2 от Наредба № 19 от 25.10.2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им. Чл. 2, ал.1, т.1 от Наредбата предвижда, че без промяна на предназначението на земеделските земи в тях се разрешава застрояване с обекти, свързано с ползването им, чиито функции са съвместими с предназначението на земята, при имоти с площ до 10 дка - на едноетажни селскостопански постройки за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в това число и помещение за обитаване в тях. В случая процесната постройка не е селскостопанска, а жилищна, т.е.

е несъвместима с предназначението на земята.

Неоснователни са доводите на жалбоподателя за липса на съществени реквизити на процесния акт по чл. 59, ал.2, т.2,3,7 и 8 от АПК. Вярно е, че актът не е наименован, но от съдържанието му безспорно се извежда характера му на изричен отказ за издаване на удостоверение за търпимост на процесния строеж. В този смисъл няма колебание и кой е адресата на акта, тъй като е посочен имотът, който жалбоподателя ползва, строежът, чиято търпимост той претендира и неговия адрес. Липсата на указание по т.7, на чл. 59, ал.2 от АПК е скрепено със защита на правата на оспорващия по чл. 140 от АПК. датата на издаване на акта е посочена в него и тя е 31.03.2015г. Другата посочена дата – 12.01.2015г. едва би може да обърка жалбоподателя, тъй като това е датата на подаване на заявлението за издаване на удостоверение за търпимост. Следователно допуснатите нарушения са несъществени и не влияят на крайния извод на административния орган. Не може да му повлияе и изтъкнатия аргумент за бъдеща възможност за търпимост на процесния строеж, тъй като попада в строителните граници съгласно ОУП. В цитираните по-горе разпоредба на чл.9 от ЗУТ ясно е посочено, че предназначението се определя с ПУП, какъвто към момента няма и не е разработен.

С оглед изложените правни съображения, оспореният отказ, обективиран в писмо № УТ-94-И-1/4/31.03.2015 г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол” при Столична община, следва да бъде потвърден, а жалбата срещу него – отхвърлена като неоснователна.

При този изход на спора, на основание чл.143, ал.4 от АПК, на ответника следва да се присъдят разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 600 лв. съгласно чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд-София град, Второ отделение, 41-ви състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. Т. В., чрез адв. С., срещу писмо – отказ с изх. № УТ-94-И-1/4/31.03.2015 г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол” /Д”О.”/ при Столична община.

ОСЪЖДА И. Т. В. с ЕГН [ЕГН] да заплати на Столична община направените деловодни разноски в размер на 600 лева.

Решението, на осн. чл. 215, ал. 7 от ЗУТ, е окончателно.

СЪДИЯ: