

РЕШЕНИЕ

№ 2200

гр. София, 23.04.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав, в
публично заседание на 27.03.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Ани Андреева, като разгледа дело номер **4601** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 АПК вр. чл. 215 ЗУТ.

Жалбоподателят И. Г. Г. оспорва Заповед № ДК-02-ЮЗР-150/28.04.2011г. на Началника на РДНСК - Югозападен район, с която е наредено да бъде премахнат незаконен строеж „Едноетажна пристройка към югоизточна жилищна сграда“, находящ се в УПИ IX-241, кв.10 по плана на [населено място], район „Б.“, Столична община, с административен адрес: [населено място], [улица]. Жалбоподателят твърди, че заповедта е издадена при неизяснена фактическа обстановка и в административното производство са допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила. Неправилно е приложен материалния закон, като не е отчетено, че строежът е търпим. Моли да се отмени оспорената заповед. Претендира разности.

Ответникът - Началникът на РДНСК - Югозападен район оспорва жалбата.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 от ГПК, вр.чл.144 от АПК и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното:

Жалбоподателят И. Г. Г. се легитимира като собственик на !4 ид.ч. от едноетажна масивна жилищна сграда и 5/9 ид.ч. от дворното място, в което е построена, цялото от 900 кв.м., представляващо парцел 15 за имот 513 от кв.5 по регулационния план на

[населено място], съгласно нотариален акт № 196 от 21.04.1978г.

На 21.12.2009г. е издадено удостоверение за търпимост № УТ-94-И-13 по заявление на И. Г. Г. за строеж двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 88 кв.м. в западната част на имота и двуетажна жилищна сграда, застроена на 60 кв.м. в южната част на имота, находящи се в УПИ IX-241, кв.10, [населено място], район Б..

Представена е декларация без дата, с която Ц. Г. Й. заявява, че е дала съгласието си И. Г. Г. да построи на оградната линия с нейния имот УПИ VII-243 барбекю, котелно и складово помещение. Представена е декларация, заверена от кметство [населено място], район „К.“, на П. Д. П., като собственик на УПИ X-242, с която дава съгласието си за изграждане на еднофамилна сграда и допълнителни помещения на оградната линия между двата имота.

На 21.02.2011г. работна група на ДНСК е извършила проверка на строеж -„Едноетажна пристройка към югоизточна жилищна сграда“, находящ се в УПИ IX-241. кв.10 по плана на [населено място], район „Б.“, Столична община, с административен адрес: [населено място], [улица]., собственост на И. Г. Г.. В съставения констативен акт № С9-714-5 от същата дата е посочено, че строежът представлява едноетажна пристройка към югоизточна двуетажна жилищна сграда. Строежът е разположен на границата с УПИ X-242 и УПИ VIII-243, кв. 10 по плана на [населено място]. Частта от пристройката, с размери около 4,80/около 4,20м., е изградена на етап груб строеж, не е измазана, не е монтирана дограма и не е захранена с ел. енергия и вода. Другата част от пристройката е измазана отвън и отвътрешно, монтирана е дограма и е захранена с ел. енергия. Строежът е изграден през 1985г. по данни на собственика. Липсват строителни книжа. В констативен акт № С9-714-6/21.02.20 И г. е посочено, че действащият подробен устройствен план е одобрен със Заповед № РД-50-09-381/19.11.1985г., а строежът не съответства на ПУП. Жалбоподателят е присъствал на проверката.

На 02.03.2011г. е постъпило възражение от И. Г. е доводи, че констатациите в актовете не отговарят на фактическото положение и строежът е търпим.

С оспорената заповед началникът на РДНСК -Югозападен район е наредил да бъде премахнат незаконен строеж „Едноетажна пристройка към югоизточна жилищна сграда“, находящ се в УПИ IX-241, кв.10 по плана на [населено място], район „Б.“, Столична община, с административен адрес: [населено място], [улица]. Фактите са приети така, както са описани в констативните актове. Счетено е, че строителството е извършено без изискваните се строителни книжа в нарушение на чл. 137, ал.3 и чл. 148, ал.1 ЗУТ и че е установен незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал.2, т.2 ЗУТ. Отделни заповеди за премахване са издадени за котелно помещение, едноетажна складова пристройка и навес към нея в същия имот. Със заповед № РД-13-446/01.11.2010 г. началникът на ДНСК е делегирал на началниците на РДНСК правомощието си за издаване заповеди за премахване на незаконни строежи.

От заключенията на назначената съдебно-техническа експертиза, възприети като добросъвестни и обосновани се установява следното:

Имотът в който попадат пристройките представлява УПИ IX-241 от кв.10 по плана на е.И., одобрен със Заповед № РД-50-09-381 от 19.11.1985год. на гл. архитект на [населено място], с площ на имота по графични данни от 500кв.м. Разположен е на ъгъла на [улица]преди ул. Л. А./ и [улица]. Съгласно Застроителния план в имота е предвидена жилищна застройка разположена на калкан към УПИ VII-243 от кв. 10, втората жилищна сграда /югоизточната/ е отразена в плана като съществуваща , но с

по-малка застроена площ от тази която е в момента на място и няма постоянен градоустройствен статут.

По делото има виза за проучване и проектиране от 1996год., от която е видно, че има ЧИЗП и ЧКЗСП одобрен със заповед №РД-50-179 от 10.10.1996год. Видно от визата в имота е допустимо плътност на застрояване-30% и К.-0,7

Преди ЗРП от 1985г. по данни на техническата служба в Б., няма предходен ЗРП [населено място] обхващащ горния имот.

От проверката в ГИС и в кадастралните планове се установява, че в имота са нанесени само двете жилищни сгради. Показателите по действащия ПУП за УПИ IX-241, кв. 10 са плътност 30% и К.-0,7, т.е. застроената площ в имота е до 150кв.м. и РЗП-350кв.м.

От удостоверението за търпимост №УТ-94-И-13 от 21.12.2009год. /л.134 от делото/ и от геодезическото заснемане извършено от [фирма] /л.135 от делото/ е видно, че в имота има застроени две жилищни сгради със застроени площи, както следва: северозападна жилищна сграда-88кв.м. и югоизточна жилищна сграда-60 кв.м, т.е общата застроена площ само на жилищните сгради е 148кв.м. В процесния имот има реализирано 148кв.м. основно застрояване, поради което изпълненото допълващото застрояване с двете пристройки, находящи се на границата с УПИ X-242 превишава зададените и подробния устройствен план устройствени показатели по отношение на плътност за съответния урегулиран поземлен имот. По отношение на интензивността на застрояване (К.), сумарно разгънатата застроена площ на основното и допълващото застрояване отговарят на показателя на подробния устройствен план.

Пристройките са изградени на страничните регулационни линии към УПИ X-242 и УПИ VIII-243 от кв.10 по плана на [населено място]. Към настоящия момент калканните стени не са покрити. Процесиите пристройки представляват допълващо застрояване. Постройките отговарят на техническите изисквания действали към 1985год.

При огледа на място се установява, че става въпрос за две постройки. На място не е изградена една пристройка, както е посочено в Заповед № ДК-02-ЮЗР-150/28.04.2011 г. на Началник РДНСК- Югозападен район и в констативните актове, а са изградени две постройки, които са с различна височина, конструкция и степен на завършеност. Едната пристройка (първата) е приобщена към приземния етаж на двуетажната жилищната сграда и се ползва за столова, а другата (втората) е с достъп от двора и се ползва за склад.

Първата пристройка е с вътрешни размери 222см./358см. и светла височина 2,27м-2,07м. . Външните размери на пристройката са около 3.45м/ 2,5м. Пристройката е приобщена към приземния етаж на югоизточната двуетажна жилищна сграда, достъпът за нея е през кухнята. Изградена е от тухли четворки (12,5см. и 25см.). Покривът е еднокатен с много малък наклон, около 10%, изграден от дървена конструкция, с покритие от битумни вълнообразни платна-О.. Отвътре представлява столова, напълно завършена със стени-драскана мазилка, под-теракотна настилка, таван-накован сачак, монтиран PVC прозорец. Пристройката е с изградена електроинсталация, ВиК инсталация и е монтиран радиатор, свързан към отоплителната система на къщата. Отвън пристройката е измазана. От състоянието на конструкцията и от вида на материалите, които са използвани, нещата констатира, че пристройката е изградена преди повече от пет години, но понеже е вътрешно ремонтирана и подменена покривната конструкция не може да се определи годината на градежа. Втората пристройка е с размери 4.40м./4,80м., със светла височина 2,65м. Изградена е от

бетонни тухли с дебелина на външните зидове 20см., със стоманобетонни колони и стоманобетонна плоча (с дебелина 10 см), стъпваща на стоманен трегер отпред (по по-дългата страна) . Тази пристройка е долепена до първата пристройка и има обща стена с нея. Отвътре в момента представлява склад , стените отвън и вътре не са измазани, има отвор за врата и два прозореца, но дограма не е монтирана. В пристройката няма изградени никакви инсталации. Двете пристройки представляват строеж. Първата пристройка е предназначена за столова, има спомагателна функция и представлява допълващо застрояване. Периодът на градежа трудно може да се установи, но материалите които са вложени се използват в практиката повече от 20 год. Втората пристройка е предназначена за склад, има спомагателно предназначение и представлява допълващо застрояване.

По действащия към 1985г. и по действащия сега план за застрояване, одобрен със Заповед № РД-50-09-381 от 19.11.1985год, на Гл. архитект на [населено място] предвижданията са за жилищно застрояване. Съгласно ЧИЗП и ЧКЗСП одобрен със заповед №РД-50-179 от 10.10.1996год. в имота е допустимо плътност на застрояване-30%и К.-0.7.

По действащия ОУП на [населено място] , имотът попада в зона „Жм2" - жилищна зона с малкоетажно застрояване е допълнителни специфични изисквания, с показатели : максимална плътност на застрояване-30% и максимален К.-1.

От допълнителното заключение се установява следното: Съобразявайки се с допълнително предоставената скица, съгласно която имота е с площ 523 кв.м., показателите на застрояване са :Плътност (523кв.м: х 30%) = 156,90кв.м. На база устройствените показатели и площта на имота по одобрената със Заповед № РД-18-12-17.01,2012г кадастрална карта, допустимото допълващо застрояване в имота трябва да е максимално 8,9кв.м. (156,90-148=8.9кв.м.).

В процесния имот има реализирано следното допълващо застрояване: пристройка 1-8,6кв,м, пристройка 2-20кв.м.,масивна сграда (североизточно в имота) с площ - 5кв.м., клозет с площ - 2,5кв.м., масивна постройка източно в имота с площ -4кв.м. В имота е реализирано 148кв.м. основно застрояване, което заедно с изпълненото допълващото застрояване с пристройка №1 (но само с нея) (148+8,6= 156,6кв.м.) е в допустимите параметри по отношение на показателите плътност и интензивност по ПУП.

Към настоящия момент допълващото застрояване е с обща площ 40,1 кв.м., което сумарно превишава зададените с подробния устройствен план устройствени показатели по отношение на плътност за съответния урегулиран поземлен имот УГТИ Х-2-2 от кв. 10 по плана на [населено място]. По отношение на интензивността на застрояване (К.) , сумарно разгънатата застроена площ на основното и допълващото застрояване отговарят на показателя на подробния устройствен план.

От показанията на свидетелката Ц. Г. Й., сестра на жалбоподателя се установява, че в неговия имот има две жилищни постройки, които са правени отдавна от техния баща. Имало е бараки, в които той си е гледал животните. Основните постройки са строени от него, може би още през 1960 година. Бараките са останали на И., в следствие той си ги е обновил.Това е станало преди 1980г. Навесът граничи с имота на свидетелката. За построяването му е искано съгласието и. Постройката в момента е в добро състояние. Поставил е плоча след 1980 година, но много преди 2000 година. Той е внесъл проекта за узаконяване. В следствие свидетелката разбрала, че в [община] са му загубили документите. Преди 1985 година е било. Има една нежилищна постройка в имота. Тя се намира до по-ниската жилищна постройка, която е по-малка и по площ. Тази,

по-ниската сграда, граничи с другата къща, а не с къщата на свидетелката. Тази стопанска постройка не е откъм улицата, близо до оградата. В имота няма никакви други второстепенни постройки. Има и други постройки, малко котелно помещение, за дърва, за въглища. Всичките постройки са строени през 80-те години. Тази постройка, която е по-близо до по-малката жилищна сграда, съществува във вида и размера, в който е била построена тогава. Показанията на свидетелката Ц. Й. са объркани, неясни и противоречиви. Като отчита това, както и родствената и връзка с жалбоподателя, съдът не ги кредитира.

От показанията на свидетеля П. Д. П. се установява, че той е съсед на жалбоподателя. Живее на ул. „Д.“ № 4, неговият имот е Х-242. Към 1980 година са строени сградите в имота на жалбоподателя. Имало е стара постройка, до имота на свидетеля от горната страна. Свидетелят казал на И., че може да си я ремонтира. Освен тази постройка, имало е и навес за дърва, въглища. През 80-те години е строена постройката. Свидетелят е дал съгласие да се строи там. Жалбоподателят поддържа постройките, измазал ги е. В съседния имот свидетелят има вила - къща, живее там от 70 - те години. От горната страна има още една къща, която граничи със сестрата на И.. Постройката е правена през 80 -та година.

От показанията на свидетеля В. Н. Д. се установява, че той познава жалбоподателя и неговия имот, познавал е и баща му бай Г., работил е при него. Много пъти е бил в имота, и на празници е ходил. Постройката я има от 1976 г. - 1978 година. Пристройката, която се намира в дъното на имота, била стара сграда с керемиди, сега е друго. В западната част на имота е основната къща. Става въпрос за малката пристройка, която е долепена до двуетажната жилищна сграда. Пристройката и основната сграда са на една плоча, която обхваща и част от пристройката и е възможно, ако се разруши пристройката това да засегне и сградата. Плочата на основната къща, влиза около 1.20 м. в пристройката. Малката пристройка се използва за трапезария, на втората пристройка са сменили старите тухли с нови, които са изработени от олекотен материал. Всички ги е правил бай Г. през 1982 г. - 1983 година около 80-те години са правени. Когато бай Г. станал на 70 години, пристройките са съществували, може би 1987 година. Основите на пристройката са останали, от тях нагоре са сложени нови тухли през 1982г.. 1983г. и 1984 година. Тя си стои на груб строеж и не е измазана. Малката пристройка е част от основната сграда. От къщата се влиза в малката пристройка.

Съдът намира, че показанията на свидетелите Д. и П. се разминават относно момента на изграждане на строежа, противоречат си вътрешно, помежду си и с останалия доказателствен материал. Изводите на свидетеля Д.. че разрушаването на малката пристройка ще засегне основното застрояване не се подкрепят от вещото лице, което в съдебно заседание обяснява, че в конструктивно отношение пристройката е отделно от къщата. От свидетелските показания става ясно обаче, че на мястото на сегашните постройки е имало стари такива, които са били разрушени и върху старите основи са изградени новите, сега съществуващи сгради. Въз основа на всички събрани доказателства, обсъдени в тяхната съвкупност, съдът приема, че процесният строеж, представляващ две пристройки, е изграден преди 1987г. В констативните актове е посочено, че по данни на собственика строежът е изграден през 1985г. Съдът счита, че строежът е изграден между 1985 и 1987г., като съобразява и обясненията на вещото лице, че използваните строителни материали съществуват в практиката от 20-25години. При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна

следното:

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

Съгласно чл.225 ал.1 от ЗУТ издаването на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях е от компетентността на началника на ДНСК или упълномощено от него длъжностно лице. В случая на издателя на акта е делегирано правомощието за неговото издаване, със Заповед № РД-13-446/01.11.2010г., което обуславя компетентността му да издаде заповедта.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, като съдържа изискуемите реквизити - наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, фактически и правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на административния орган.

Заповедта е издадена при спазване на специалните административно-производствените правила по ЗУТ - въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на ДНСК и съобщен на жалбоподателя. Не са допуснати съществени процесуални нарушения.

Оспорената заповед е съобразена с материалния закон и неговата цел.

Няма спор, че описаният в заповедта обект представлява строеж, предвид §5, т.38 ДР ЗУТ. За изграждането му на основание чл.148 ЗУТ се изисква разрешение за строеж, каквото не е издавано от компетентните органи. Такова не е издавано и по реда на ЗТСУ. Това обстоятелство не е спорно в процеса.

Установи се от събраните писмени и гласни доказателства, че строежът е изграден преди 1987, при действието на одобрен регулационен план и представлява допълващо застрояване. Съгласно § 16 ПР 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. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими.

Към момента на изграждане на процесния обект, в сила е била разпоредбата на чл.119 ГППЗТСУ, която в съответната и редакция допуска направата на второстепенни постройки - летни кухни, леки постройки за отоплителни материали и беседки, в части за малкоетажно застрояване, в малки и много малки градове и в селата, като не се разрешава да се правят второстепенни постройки, преди в парцела да е изградена жилищна сграда. Съгласно чл. 118, ал.1 на действащата към момента на изграждането Наредба № 5 за правила и норми по ТСУ, второстепенни са проектите с обслужващо домакинско предназначение - летни кухни, леки постройки за отоплителни материали и беседки. Проектите по предходната алинея трябва да се използват по предназначението им. Разпоредбата на чл.119 от Наредбата предвижда, че второстепенните постройки могат да се изградят само в съгласие с чл. 119 ППЗТСУ. Те се разрешават въз основа на кварталнозастроителна разработка и по одобрен индивидуален или типов архитектурен проект. Разпоредбата на чл. 120 предвижда размерите на проектите, а съгласно чл. 121 от Наредбата

второстепенните постройки не могат да се разполагат на уличнорегулационната линия или близо до нея пред жилищната сграда. От регулационните линии на съседните парцели те трябва да са на разстояние най-малко 3 м или най-малко 1.50 м от южна, югоизточна или югозападна (до 45 градуса отклонение от южната посока) регулационна линия към съседите. Второстепенните постройки могат да се разполагат на страничната регулационна линия, ако калканната им стена се покрива напълно от калканната стена на заварена сграда в съседния парцел или със съгласие на собственика на съседния парцел, изразено в нотариално заверено заявление до техническата служба при общинския народен съвет или декларация, подписана в присъствието на длъжностни лица от техническата служба при съвета, при задължение от негова страна да направи също такава постройка така, че калканните стени да се покрият напълно. В този случай трябва да се изгради съответен пожаропредпазен зид. Второстепенните постройки се разполагат най-малко на 6 м зад жилищната сграда на парцела и най-малко на същото разстояние от жилищни сгради в съседните парцели. Летни кухни могат да се застрояват и на по-малко разстояние от жилищната сграда в парцела или свързано с нея. Прегледът на действалото към момента на изграждане законодателство показва, че постройките не са били допустими при действието на ЗТСУ. Декларацията на Ц. Г. не отговаря на изискванията за нотариална заверка и няма данни да е подписана в присъствието на съответните длъжностни лица. Съседите не са поели задължение да направят от своя страна постройки, така че калканните стени да са напълно покрити. Не е изграждан пожаропредпазен зид. Не са спазени изискванията за отстояния на второстепенните постройки от жилищните в същия и в съседния парцел. Постройките не са предвидени в действалия към момента на изграждането им застроителен план.

Сега действащото законодателство допуска, предвид чл. 42 ЗУТ, постройките на допълващото застрояване да се разполагат свободно или допсени до основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с допълващо застрояване в съседен имот. Съгласно чл. 41 ЗУТ, допълващото застрояване в урегулирани поземлени имоти се състои от спомагателни, обслужващи, стопански и второстепенни постройки към сградите на основното застрояване и се разрешава в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план. Когато допълващо застрояване не е предвидено с действащия подробен устройствен план, то се допуска от главния архитект на общината с виза за проучване и проектиране по чл.140, ако постройките се застрояват свободно или допсени до сгради на основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с постройки на допълващо застрояване само между два урегулирани поземлени имота. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план. По реда на ал. 2 не се допуска застрояване, с което се превишават зададените с подробния устройствен план устройствени показатели за съответния урегулиран поземлен имот.

Разпоредбите на чл. 42, ал.2-4 ЗУТ предвиждат ограничения за изграждане на постройки на допълващото застрояване на вътрешната граница на урегулирания поземлен имот, като поставят условие калканните им стени да

покриват калканни стени на заварени или новопредвидени постройки в съседния урегулиран поземлен имот или плътни огради. При свободно разполагане пък са предвидени задължителни минимални отстояния от вътрешните граници на УПИ. Процесният строеж не отговаря на посочените изисквания. Не на последно място, с всяка от двете пристройки се превишава зададения с подробния устройствен план показател за плътност на застрояване, като се има предвид, че с Решение № 4548/24.10.2011г. на АССГ, 37 състав е отменена заповед на ДНСК за събаряне на котелното помещение от 5 кв.м. в същия имот.

По изложените съображения съдът намира, че строежът не е допустим и по смисъла на действащото в момента законодателство. Като нетърпим по §16, ал.1 и 2 ЗУТ, незаконен и неузаконим, той е подлежал на премахване.

Процесният строеж е строеж на допълващо застрояване и е от VI-категория-чл.137, ал.1, т.6, вр.чл.147, ал.1, т.1 ЗУТ, поради което и решението на първоинстанционния съд е окончателно-чл.215, ал.7 ЗУТ.

Воден от горното Административен съд София-град

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. Г. Г. от [населено място], [улица] срещу Заповед № ДК-02-ЮЗР-150/28.04.2011г., издадена от началника на РДНСК - Югозападен район.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 от АПК.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: