

РЕШЕНИЕ

№ 3004

гр. София, 04.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 06.04.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилиана Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **643** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.
Образувано е по жалба на Е. Б. Б. и Г. И. Д. срещу изричен отказ за издаване на удостоверение за търпимост по заявление вх.№ УТ-94-00-28/30.03.2012г., обективиран в писмо изх.№ УТ-94-00-28/07.06.2012г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“. Делото е образувано след разделяне на производството по адм.д. № 9020/2021г. по описа на Административен съд София-град като предметът на оспорване е уточнен с молба от 10.02.2022г., с която жалбоподателите изрично заявяват, че жалбата срещу мълчалив отказ по преписка № УТ-94-00-28/27.04.2012г. по описа на Направление „Архитектура и градоустройство“ /Н./ на Столична община, следва да се счита за подадена срещу последвалия изричен отказ.

Същият се моли да бъде отменен като незаконосъобразен. Строителството било изпълнено преди 1987г. и преди заснемането за изготвяне на регулационния план от 1977г. Когато закупили имота през 1997г. се налагал неизбежен ремонт. Основният ремонт приключил през 1999г. Нямало промяна в габаритите, външния контур, външните очертания. Укрепването било на разрушените кирпичени зидове с нов конструктивен елемент като каменният бил запазен. Отстранен бил и изгнилия гредоред. Закупената постройка била допустима по действащия ПУП и правилата и нормативите, действали по време на изграждането ѝ. Административният орган не изследвал фактическото разположение на заварените сгради. Претендира се

присъждане на разноски.

В съдебно заседание жалбата се поддържа лично от оспорващите и чрез адв.Т..

Ответникът по оспорването, чрез юрк.А. в съдебно заседание, моли за отхвърляне на жалбата като неоснователна. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение и 150 лева разноски за внесен депозит за възнаграждение на вещото лице. В писмени бележки обосновава, че не са налице предпоставките за прилагане на § 16, ал.1 ПР ЗУТ и § 127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ. На първо място защото се касае за ново строителство, на следващо място защото не са спазени изискванията на чл.42 ЗУТ и на трето място, защото процесната постройка навлиза в съседните УПИ.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

На 03.04.1997г. между жалбоподателката Е. Б. и Р. И. И. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот – къща в [населено място], [улица], състояща се от три етажа плюс барака с площ 3 x 64 кв.м, заедно с мазе.

С Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по давност № 29, том I, рег.№ 2336, дело № 24/2009г. жалбоподателите са признати за собственици по давност на 84/660 ид. части от дворно място, находящо се в [населено място], [улица], съставляващо по скица УПИ ХХ-1351 с площ по графични данни 660 кв.м от кв.50 по плана на [населено място], одобрен със Заповед № 4200/26.07.1977г., ведно с построената в североизточната част на имота лятна кухня със застроена площ от 26 кв.м. Копие от посочения регулационен план в частта на процесния имот е приложено на л.87 по делото, а скица – извадка за поземления имот от 18.09.1998г., в която се посочва, че е копирана от копието на плана, съхранявано в районната администрация – на л.88. Видно от тази скица в дъното на УПИ ХХ-1351 е разположена едноетажна масивна постройка, свободно стояща.

Съгласно скица на поземлен имот № 26318/25.04.2012г. имотът е нанесен в одобрената кадастрална карта с идентификатор 02659.2195.203 и площ от 671 кв.м.

Със заявление вх.№ УТ-94-00-28/30.03.2012г. жалбоподателите поискали от главния архитект на Столична община да издаде удостоверение за търпимост на масивна барака /лятна кухня/, допълващо застрояване, второстепенна постройка, построена преди 07.04.1987г. от продавачите Р. В. и съпругата му.

С административната преписка е представена декларация от 06.01.2012г., подписана от В. О. И., Б. П. Н. и Г. С. В., всички с постоянен адрес в [населено място], съгласно която съществуващият в УПИ ХХ-1351, кв.50 по плана на [населено място], [улица] строеж, съставляващ масивна жил. сграда, сутерен, етаж и тавански етаж с дървена покривна конструкция, застр. площ от 52 кв.м и разгъната 104 кв.м е бил изграден през 60-те години от продавачите. В декларацията, с видимо различен почерк, е допълнен текст „лятна кухня /масивна барака/ - 26 кв.м“.

Съгласно становище към преписка № УТ-94-00-28/12г. на началника на Отдел „Подробни устройствени планове“ от 21.05.2012г. едноетажната жилищна сграда е разположена в дъното на УПИ ХХ-1351 като от представеното геодезическо заснемане е видно, че сградата навлиза в УПИ III-1841 и УПИ XIX-37; сградата не отговаря на изискванията и правилата за разполагане на допълващо застрояване. В

градоустройствено отношение е посочено, че сградата е недопустима и не може да бъде издадено удостоверение за търпимост.

Към датата на подаване на заявлението на жалбоподателите правомощията си по § 16, ал.1 ПР ЗУТ главният архитект на Столична община е предоставил на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ със Заповед № РД-09-09-17/19.03.2012г. – т.Ш.8. от нея. От него по образуваната по заявлението преписка, до жалбоподателите е отправено писмо с изх.№ УТ-94-00-28/07.06.2012г., в което се посочва, че съгласно геодезическото заснемане сградата навлиза УПИ Ш-1841 и УПИ ХІХ-37, кв.50, както и не отговаря на изискванията на чл.42, ал.1 и ал.2 ЗУТ за допълващо застрояване и за нея не може да бъде издадено удостоверение за търпимост по реда на § 16 ПР ЗУТ.

Така посоченото писмо обективира изричен отказ на административния орган за издаване на документ от значение за признаване, упражняване или погасяване на права или задължения, което го определя като индивидуален административен акт по см. на чл.21, ал.3 АПК. Съответно същият подлежи на обжалване по реда на чл.145 и сл. АПК. В него обаче не е посочен редът и сроковете за обжалването му.

Въз основа на това съдът приема, че е сезиран с допустима жалба – подадена срещу подлежащ на оспорване акт, от лица, които са негови адресати и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в преклузивния срок за обжалване, предвид посоченото по-горе, както и поради отсъствие на данни за връчването му на оспорващите /съображения за което са изложени в Определение № 576/24.01.2022г. по адм.д. № 9020/2021г. по описа на Административен съд София-град/.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващите, на всички основания по чл.146 АПК съдът приема следното:

Оспорваният акт е издаден от компетентен административен орган в кръга на правомощията му. За установяване на това обстоятелство по делото е приета като доказателство Заповед № РД-09-09-17/19.03.2012г. на главния архитект на Столична община, с т.Ш.8. от която на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“, Столична община са предоставени правомощия да издава удостоверения за търпимост на незаконни строежи на основание § 16, ал.1 ПР ЗУТ.

Спазена е и установената писмена форма, като актът съдържа изискуемите по чл.59, ал.2 АПК реквизити, с изключение на този по т.7, доколкото в приложимия специален закон не се съдържат особени изисквания към формата и съдържанието на акта. Доколкото пропускът на административния орган има благоприятна за оспорващите последица – удължаване на срока за обжалване на два месеца, отсъствието на този реквизит не следва да бъде определяно като съществено нарушение на изискването за форма на административния акт, обуславящо отмяната му.

Посочени са фактическите и правни основания за издаване на акта. От фактическа страна оспореният отказ е мотивиран с обстоятелството, че строежът навлиза в съседни урегулирани поземлени имоти, с което не съответства на действащия ПУП, както и че не отговаря на изискванията на чл.42, ал.1 и ал.2 ЗУТ за допълващо застрояване, а от правна страна с липсата на предпоставките по § 16, ал.1 ПР ЗУТ. При постановяването му не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание. Правилно са приложени и относимите материалноправни разпоредби.

Съгласно разпоредбата на § 16, ал.1 ПР ЗУТ строежи, изградени до 7 април 1987г., 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.

Страните не спорят, че за процесния строеж „лятна кухня“ няма строителни книжа, изискуеми по арг. от чл.151 ЗУТ, което се потвърждава и от свидетелските показания на П. С. К.. Липсата на изискваните се строителни книжа, независимо дали за изграждането на процесния строеж освен разрешение за строеж е необходимо и одобряване на инвестиционен проект, квалифицира строежа като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ. Посоченото установява наличието на първата предпоставка по § 16, ал.1 ПР ЗУТ. Не са налице обаче останалите кумулативно изискуеми от закона предпоставки.

На първо място не може да се възприеме твърдяното от жалбоподателите време на изграждане. Представената декларация от 06.01.2012г. не може да се приеме за безспорно относима и към процесната лятна кухня – както се посочи в нея е налице дописване досежно допълващото застрояване, а по делото липсват доказателства, че такава е била действителната воля на деклараторите.

От приетите по делото заключения и разпита на вещото лице В. Я. – П. в съдебно заседание на 26.01.2023г. се установи, че процесната сграда не отговаря на тази, отразена в кадастралния план преди 1972-73г.

От свидетелските показания на П. К. – приятелка на жалбоподателите, се установи, че към 1997г., когато е сключен предварителният договор за покупко-продажба, масивната барака – лятна кухня, разположена в дъното на имота, е била във влошено конструктивно-техническо състояние – покривът бил пропаднал, две от стените били на дупки, което налагало извършването на ремонт, за да стане тя обитаема. Свидетелката и съпругът ѝ помагали на жалбоподателите за извършването на този ремонт – бил премахнат покривът, в т.ч. таванската плоча и двете полуразрушени стени и на тяхно място били изградени нови стени, над които била изпълнена нова плоча и нов покрив. Ремонтът започнал през 1997г., когато жалбоподателите сключили предварителен договор за покупката на съответната идеална част от недвижимия имот и завършил към 2000г.

Съгласно дефиницията по § 5, т.42 ДР ЗУТ така извършеното представлява основен ремонт - частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация. Основният ремонт представлява строеж по см. на § 5, т.38 ДР ЗУТ, за който е необходимо одобряването на строителни книжа, каквито в случая не са издавани. С подмяната на основни конструктивни елементи като две от стените, покривната плоча и самия покрив по същество е изпълнен нов строеж, различен от този, който жалбоподателите са закупили. За това свидетелства и заключението на вещото лице, според което лятната кухня вече не е свободно стояща постройка, а е долепена до

материализираните имотни /не регулационни/ граници, по-голямата ѝ застроена площ и различна конфигурация спрямо нанесеното в кадастралния план, послужил като основа за изработването на одобрения през 1977г. регулационен план. Това от своя страна опровергава твърдението на жалбоподателите и свидетелката, че единствено са възстановени двете полуразрушени стени и покривната конструкция.

Посоченото всъщност е без значение от правна гледна точка, тъй като така изпълненото от жалбоподателите строителство, независимо дали представлява единствено основен ремонт или следва да бъде квалифицирано като изцяло нов строеж, е в периода 1997г. – 2000г., поради което попада извън времевия обхват на § 16, ал.1 ПР ЗУТ, на което основание е подадено заявлението им. С оглед времето на извършването му същото попада в обхвата на § 127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ, обн. ДВ, бр.82/2012г., в сила от 26.11.2012г., която разпоредба обаче не е била част от действащото право към датата на постановяване на оспорения отказ. Въпреки това, с оглед нормата на чл.142, ал.2 АПК, съдът намира, че приложимостта му към процесния строеж също следва да бъде обсъдена.

Освен това, че строежът е извършен извън времевия обхват по § 16, ал.1 ПР ЗУТ, не са налице и останалите две предпоставки, обуславящи приложимостта му, а именно да е бил допустим по действащите подробни устройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно този закон.

От приетото по делото заключение на основна и допълнителна съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице В. Г. Я. – П., се установи, че представеното по делото контролно геодезическо заснемане, извършено от правоспособен геодезист през 2012г., в което са изведени координати на ъгловите точки на сградата и съседните огради в координатни системи Софийска и 1970г. /л.26/, е използвано при изработване на приложената към експертизата комбинирана скица - Приложение № 1. Във връзка с допуснатата непълнота/грешка в одобрената кадастрална карта е процедурирано изменение на КККР, състоящо се в нанасяне на външните стълби към сграда с идентификатор 02659.2195.203.2 /жилищната сграда – основно застрояване/. Изменението е одобрено със Заповед № РД-18-29/22.04.2021г. на ИД на АГКК /л.58/. В контура на сградата са включени външните стълби от източната и северна фасади /л.54/.

Действащият регулационен план за имота е одобрен със Заповед № 4200/26.07.1977г. на председателя на К., в който процесната сграда „лятна кухня“ е отразена с плътна черна линия и сигнатура „МБ“ - масивна барака и по графически данни от регулационния и кадастрален план отстои на около 1,5 м от източната и на 0,5 м от северната граница на имот пл. № 1351.

На извадката от плана, одобрен през 1977г. са нанесени само улично-регулационните линии и не са отразени дворищните такива, както и номерата на парцелите. Във връзка с това вещото лице прилага извадка и от регулационния план, предоставен от район „Б.“, от която е видно, че кадастралните и регулационни граници на имотите съвпадат. Това се отнася и за целия кв.50.

Като се има предвид, че регулационният план е изработен върху кадастрална основа, за чието създаване при тогавашните методи на работа са били необходими поне две-три години, а след това и изработването на самия регулационен план, със сигурност вещото лице намира, че допълващата постройка във вида, в който е отразена на плана е била построена преди 1972 - 1973г. С оглед установеното обаче за времето на извършване на строителството през 1997г. – 2000г. следва да бъдат

изследвани приложимите към този момент норми, а именно тези, регламентирани със Закона за териториално и селищно устройство /З./ и правилника за приложението му. Съгласно чл.112, ал.4 ППЗТСУ в дворищнорегулационни парцели могат да се изграждат сгради, постройки и съоръжения на допълващото застрояване за стопански и обслужващи дейности, когато не са предвидени с действащия застроителен и регулационен план, ако се застрояват свободно или свързано с основното застрояване в парцела или свързано само между два парцела, при спазване на правилата, нормите и нормативите по териториално и селищно устройство, санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания, въз основана скица за проектиране по чл.220, ал.2, т.2, върху която се указват точни мерки, коти, разстояния и условия. Така указаното застрояване се отразява служебно в действащия застроителен и регулационен план. За останалите случаи се съставя и одобрява частично изменение на застроителния и регулационен план, а при нужда - и кварталнозастроителен и силуетен план по чл.61, ал.1.

Съгласно чл.42 ЗУТ постройките на допълващото застрояване се разполагат свободно или допрени до основното застрояване в урегулирания поземлен имот, или свързано с допълващо застрояване в съседен имот. Постройки на допълващото застрояване могат да се изграждат на вътрешната граница на урегулирания поземлен имот, ако калканните им стени покриват калканни стени на заварени или новопредвидени постройки в съседния урегулиран поземлен имот или плътни огради.

Процесната постройка представлява допълващо застрояване и е разположена в североизточния ъгъл на УПИ ХХ-1351, кв.50 по плана на [населено място]. При огледа на място и от геодезическото заснемане от 2012г. вещото лице установява, че е разположена свързано с основното застрояване в УПИ ХХ-1351 и с допълващо застрояване в съседните УПИ ХІХ-37 и УПИ ІІІ-35, кв.50, макар за процесния УПИ ХХ-1351 с действащия ПУП да не е предвидено допълващо застрояване. Допълващото застрояване в съседните имоти представлява навеси, които не са отразени в кадастралната карта, тъй като такива постройки не са предмет на кадастъра.

От допълнителното заключение и съдържащите се в него снимки се установи, че навесите в съседните УПИ са изпълнени от дървена конструкция, покрита с поликарбонатни плоскости и нямат стени, които да покриват стената на процесната лятна кухня, т.е. не е изпълнено изискването по чл.112, ал.4 ППЗТСУ, респ. чл.42, ал.2 ЗУТ.

На последно място от заключението на вещото лице се установи, че процесната постройка, вече не свободно стояща, както е нанесена в плана от 1977г., а изпълнена плътно долепена до материализираните на място граници, навлиза максимално по северната регулационна граница с 30 см в УПИ ІІІ-1841 и с 51 см по източната регулационна граница в УПИ ХІХ-37. Според вещото лице разликата между кадастралния план, на който постройката съответства, и регулационния план, спрямо който има навлизане в съседните имоти, е в границата на допустимите норми, съгласно чл.18 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, а именно за точки от нетрайно материализирани граници на поземлени имоти и сгради от допълващото застрояване допустимата грешка в абсолютното положение на

подробна точка е $DS \leq 60$ см. Тези стойности обаче са приложими, когато се касае за точки от кадастралната карта и координатите на идентична точка при контролно определяне чрез геодезическо измерване и изчисление в координатната система на кадастралната карта. В случая обаче разминаването е между кадастралната карта и регулационния план, при което приложимо за определяне на грешката в разстоянието между две подробни точки е правилото $\partial S \leq 40$ см, т.е. посочената разлика не е в рамките на допустимата грешка.

Съответно § 16, ал.1 ПР ЗУТ е неприложим.

Съгласно разпоредбата на § 127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ, строежи, изградени до 31 март 2001г., 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, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване. Следователно за приложимостта на разпоредбата следва кумулативно да са налице две предпоставки – строежът да е изграден до 31.03.2001г. и да е допустим съгласно разпоредбите, действали към момента на извършването му или съгласно разпоредбите на ЗУТ. Както се посочи по-горе, тези предпоставки не са налице в кумулативно наличие, тъй като процесният строеж не е допустим нито по разпоредбите на отменения З. и подзаконовите нормативни актове по прилагането му, нито съгласно действащия ЗУТ.

Въз основа на изложеното съдът приема, че процесният строеж, за който е поискано издаването на удостоверение за търпимост, не е допустим нито по разпоредбите, които са действали по времето, когато е извършен, нито по действащите към момента разпоредби. Поради това същият не отговаря на изискванията, посочени в § 16, ал.1 ПР ЗУТ, респ. § 127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ и правилно ответникът е отказал издаването на удостоверение за търпимост за него.

Въз основа на изложеното и като провери законосъобразността на оспорения акт по реда на чл.168 АПК, съдът приема, че същият е законосъобразен като издаден в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона, при постановяването му не са допуснати процесуални нарушения, постановен е от компетентен орган и в изискуемата форма, поради което не са налице основания за отмяна по чл.146 АПК.

По тези съображения жалбата като неоснователна, следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора и предвид своевременно направеното искане, на ответника се дължат разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 150 лева, определен на основание чл.24 НЗПП вр. чл.37 ЗПП, вр. чл.143, ал.3 АПК и разноски за възнаграждение на вещото лице по допуснатата допълнителна съдебно-техническа експертиза в размер на 150 лева.

По изложените съображения и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Е. Б. Б. и Г. И. Д. срещу изричен отказ за издаване на

удостоверение за търпимост по заявление вх.№ УТ-94-00-28/30.03.2012г., обективиран в писмо изх.№ УТ-94-00-28/07.06.2012г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“.

ОСЪЖДА Е. Б. Б., ЕГН [ЕГН] и Г. И. Д., ЕГН [ЕГН] да заплатят на Столична община сумата в размер на 300 /триста/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

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

Съдия: