

РЕШЕНИЕ

№ 5896

гр. София, 19.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 07.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **3985** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на Д. Е. Д. - М. от [населено място], чрез адв. В., срещу заповед № РА52-11 от 04.02.2021г. на главния архитект на СО, с която се отказва издаване на удостоверение за търпимост за строеж „Жилищна сграда“ с идентификатор 68134.1001.50.2, находяща се в УПИ VIII-3, кв. 299 по плана на [населено място], м. „Зона Г-ГГЦ“ по реда на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ.

Жалбоподателят посочва, че годината на построяване на сградата е 1903-1905г. Необосновано ответникът е отказал издаване на удостоверение с мотива, че към този момент не са открити действащи регулационен и застроителен план за местността. Не са извършени проверки във всички служби, в които се съхраняват такива планове – Г., АГКК и др., при условие че е ноторно известно, че първият регулационен план на С. е от 1878г. Не са обсъдени представените от жалбоподателя доказателства, вкл. нотариален акт от 1917г., в който сградата е описана, нито му е указано да представи допълнителни такива. Независимо от това сградата е построена преди 07.04.1987г., т.е. в режим на търпимост. Половината от нея е придобита от дядото на жалбоподателката през 1932г., а от жалбоподателката през 1993г. Нанесена е в КК от 2016г. с идентификатор 68134.1001.50.2. Половината от процесната сграда представлява сграда А, съгласно разделянето, одобрено със заповед № 1103 от 01.04.1914г. на Министерството на обществените сгради. В скица от 1936г. сградата е нанесена като масивна жилищна на 2 етажа, построена през 1910г. и е законна. Предвид изложеното се иска да от съда да отмени процесната заповед и да върне

преписката на административния орган за издаване на удостоверение за търпимост на сградата. Претендира разноски. Подробни съображения излага в писмени бележки по съществуването на спора.

Ответникът - главния архитект на Столична община, редовно призован, в становище от 22.04.2021г. оспорва жалбата като неоснователна. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

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

Жалбоподателят се легитимира като собственик на S идеална част от къща, находяща се в [населено място], пл. „М.“, [улица], състояща се от 2 етажа и сутерен без посочена квадратура, заедно с 76, 87 и половина кв.м. от дворното място идеални части от общите части на сградата, портиерна къща и от дворното място, цялото с площ от 203 кв.м., представляващо УПИ VIII-3 от кв. 299 по плана на [населено място], м. „ГГЦ- Г 6 Част 1“, и заедно с учреденото с нотариален акт от 1932г. сервитутно право на преминаване, по силата на нотариален акт № 56, том LXXIII, дело № 14554/11.06.1993г. Сградата е нанесена в КККР, одобрени през 2016г. с идентификатор 68134.1001.50.2 като еднофамилна със ЗП от 86 кв.м. С нотариален акт № 117, том I, рег. № 1626, дело № 77 от 11.07.2018г. жалбоподателят е признат за собственик на основание давностно владение на 83,13/210 ид. части от ПИ с идентификатор 68134.1001.50 и на S идеална част от сграда с идентификатор 50.2 със ЗП от 86 кв.м. и сграда 50.1 със ЗП от 6 кв.м.

Административното производство е започнало с подадено от жалбоподателя заявление за издаване на удостоверение за търпимост на незаконен строеж (§ 16 от ПР на ЗУТ) с вх. № САГ19-УТ00-391/24.10.2019 г. до главен архитект на СО (л.54), касаещ жилищна сграда с идентификатор 50.2 в УПИ VIII-3 от кв.299 с РЗП от 330 кв.м., състояща се от полуподземен етаж със ЗП от 70 кв.м., 1 ет. със ЗП от 89 кв.м., 2 ет. със ЗП от 94 кв.м. и тавански етаж със ЗП от 80 кв.м. Към заявлението, освен документа за собственост, е представена скица – извадка от КККР, контролно заснемане на имота, и нотариално заверена декларация от 3 лица, живущи на ул. А. и ул. Б., от която е видно, че сградата е построена през 1903-1905г. с РЗП от 339 кв.м. и включва полуподземен етаж, два етажа и тавански етаж. Приложено е и конструктивно становище за сградата от януари 2019г., от което е видно, че няма техническа документация за сградата, носещата конструкция е полумасивна и е характерна за началото на XX в. (носещи тулени стени и пруски свод за междуетажните коти). Сградата е от 2 етажа с височина +6м, и таванско помещение с кота корниз на едноскатния покрив +8,10м. и подпокривно пространство с кота било е на едноскатния покрив +10м. Не са установени повреди и дефекти в конструктивните елементи, като е прието, че сградата е осигурена за поемане на сеизмични въздействия при земетресение от IX-та степен по скалата на М., и отговаря на изискванията на чл. 169 от ЗУТ. Видно от снимка на л. 65, над втория етаж има тавански етаж с три прозореца. Със заявление от 11.05.2020г. допълнително към преписката е представен нотариален акт № 23, том I, рег. №23, дело № 23 от 05.01.1932г., по силата на който Х. И. М. купува 76,87 и половина кв.м. от вътрешно дворно място на [улица], кв.299, цялото с площ от 153,75 кв.м., заедно с S ид. части от къщата, находяща се на същото място и състояща се от 2 етажа и сутерен. Със същия нотариален акт му се учредява и сервитутно право на преминаване завинаги за излаз на улицата. Със заявление от

11.08.2020г. към преписката е представена нотариално заверена декларация от Ч. Т., собственик на 50/210,5 ид.ч. от дворното място, че в имота са построени две сгради – лицева от към ул. А.“, която е негова собственост, и вътрешна, която е собственост на жалбоподателя. Последната е на 2 ет., със сутерен и тавански етаж, построена е преди повече от 80 год. и не е променяна откакто свидетелят е придобил имота.

Във връзка с подаденото заявление за издаване на удостоверения за търпимост по реда на § 16 от ПР на ЗУТ директора на дирекция „Общински строителен контрол“ – СО е изпратил писмо до кмета на район „Т.“ от 18.08.2020г., с което е поискал представянето на цялата преписка по отчуждаване на имота и по възстановяване на собствеността на имот VIII-3, кв. 299, както и удостоверението по ЗОЕГПНС, послужило за издаване на нот. акт № 56 от 1993г. В отговор от 01.09.2020г. кметът на района е посочил, че не се съхранява такова удостоверение, както и преписка за възстановяване на собствеността на посочения имот. Приложена е извадка от ЗРП, одобрен със заповед № РД-50-09-135 от 10.06.1992г. на главния архитект на С., според която процесната сграда не се запазва.

В резултат е издадена процесната заповед, с която е отказано издаване на удостоверение за търпимост за строежа, като е прието, че строежът е извършен през 1903-1905г., към който момент в Н. не са открити регулационен и застроителен план, действали към момента на извършване на строежа. Съгласно чл. 7 от действалия тогава Закон за благоустройството на населените места в Царство България са забранени строежите на нови сгради в градовете и околийските центрове, които нямат утвърдени регулационни планове. Поради това е прието, че строежът не е допустим по действащата към момента на извършването му правна уредба. Строежът не е допустим и по сега действащата нормативна уредба. Същият попада в зона на стария градски център – Ц2 с показатели: макс.плътност на застрояване от 60 до 80%, макс. К. от 3,5 до 5, мин. озеленена площ от 30 до 20%, за кота корниз се изработва РУП, какъвто в случая липсва. С действащия ЗРП от 1992г. за този имот е одобрено сключено застрояване М+6+М и не потвърдена жилищната сграда. Не е спазен чл. 31, ал.1 от ЗУТ относно отстоянията до страничната граница и до дъното на УПИ, както и чл. 21, ал.2 от сз. Поради това е прието, че строежът не отговаря нито на строителните правила и норми, действали към момента на изграждането, нито към настоящия момент. Процесната заповед е съобщена на жалбоподателя на 18.03.2021г., а жалбата срещу нея е подадена на 31.03.2021г.

Към жалбата са приложени: нотариален акт от 1917г., с който Д. Н. е купил двуетажна сграда със ЗП от 93 кв.м., находяща се в имот на [улица], заедно с площта към нея от 215 кв.м.; нотариален акт № IX от 1925г., с който П. П. е купил от Н. част от дворното място на [улица] площ от 42 кв.м. с лице към ул. „А. №6, като за достъп до улицата за останалата част от имота е учредено сервитутно право на преминаване завинаги; нотариални актове от 1932г., с които Н. продава на П. П. още 19,25кв.м. от мястото, а на Х. М. – 76, 87 и половина кв.м. от вътрешното дворно място, което цялото е с площ от 153, 75 кв.м., заедно с S ид. част от къщата, находяща се на същото място, състояща се от 2 етажа и сутерен и със сервитутното право на преминаване през имота на П. за излаз на улица; нотариален акт № 65 от 1947г., с който П. И. П. е придобил придаваеми по регулация 3,30 кв.м. към УПИ VIII-5 от съседно място; нотариален акт № 172 от 1963г., с който П. П. е продал В. и Х. С. част от собствената му сграда на лицевата страна на [улица], състояща се от магазин, етаж над магазина и таван; удостоверение за наследници на Х. И. М., от което е видно, че жалбоподателя му е

наследник; скица от 1993г. за УПИ VIII-3 от кв.299 с площ от 203 кв.м; скица от 2016г. на УПИ VIII-3 с площ от 205 кв.м.; скица от 1919г. за урегулирано дворище №5 от кв.299 с площ от 420 кв.м. цялото, в която е посочено, че дворищната регулация е утвърдена със заповед № 1103 от 01.04.1914г.; скица от 1920г. относно разделянето на дворището №5 между г. Б. и Д. Н. по синята линия; подробна снимка на границите и постройките в кв. 299, център от 1937г.; извадки от планове на С..

За изясняване на делото от фактическа страна е назначена и приета по делото съдебно-техническа експертиза. Вещото лице е извършило справка в архива на Н., където е намерило скица № 9735 от 17.02.1910г., върху която са показани две къщи в имота на г-н Б., за които е бил издаден строителен билет № 369. Местоположението на югозападната сграда е изцяло идентично с процесната, която се намира в западната част на имота след делбата съгласно скицата на л. 40.От този факт вещото лице прави извод, че към момента на изграждането на сградата за нея са съществували строителни книжа. За кв. 299 е бил наличен регулационен план за дворищна регулация, одобрен със заповед № 1103 от 01.04.1914г., чиято регулация е приложена. Сградата е съществувала преди това, но действащият към този момент Закон за благоустройството на населените места в Княжество България не е предвиждал премахване на вече съществуващи сгради.В този закон няма изисквания за отстояния от странични регулационни линии и от дъното на парцела, поради което вещото лице не ги обсъжда. Относно вида на сградата вещото лице установява, че същият е променен спрямо първоначалния от 1910г.с един етаж и сутерен, като в нотариалния акт от 1932г. е описана с два етажа и сутерен. За надстрояването не са налични документи, но в този вид сградата е нанесена в регулационния план за дворищна регулация, одобрен със заповед № 2867 от 19.06.1939г. В него сградата е посочена като двуетажна и законна. Регулацията е приложена, видно от нотариален акт от 1947г. От огледа на място вещото лице е установило, че към момента сградата е с размерите, височината и конфигурацията, описани в нотариален акт от 1932г., в ръчна скица от 1936г. на л. 45 и в регулационен план от 1939г., както и в последващите регулационни и кадастрални планове, вкл. действащата КК. Според сега действащия регулационен план от 1992г. за имота се предвиждат 4 седеметажни сгради в режим на сключено застрояване, като процесната сграда не се запазва. Предвидените в ЗУТ отстояния от дъно парцел и от странични регулационни линии не са спазени с процесната сграда. Планът от 1992г. не е приложен.

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

Жалбата е процесуално допустима като подадена от легитимирано лице по чл. 147, ал. 1 от АПК, в срок и срещу подлежащ на оспорване административен акт. Разгледана по същество е **ЧАСТИЧНО ОСНОВАТЕЛНА**.

Оспореният отказ е издаден от компетентен административен орган –главния архитект на СО, който съгласно чл. 148, ал.2 от ЗУТ издава разрешения за строеж.

Съдът намира, че в хода на административното производство са допуснати съществени процесуални нарушения, както и неправилно 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. Няма спор между страните относно времето на извършване на процесното преустройство - 1910 г. Поради това спрямо този строеж е приложима разпоредбата на §16 от ПР на ЗУТ. Относно годината на извършването му, към заключението на вещото лице е представен проект за две постройки с изби, за които е издаден позвoлителен билет № 369 от 1910г. Според този билет постройките са на един етаж със сутерен. Към 1932г., когато праводателя на жалбоподателя е придобил S ид. част от едната от двете сгради, която се намира в югозападната част на имота, същата вече е от 2ет. и сутерен. По делото няма данни кога сградата е надстроена, но видно от извадка от регулационния план от 1939г., същата е отразена в плана като 2- етажна и законна. Няма данни кога е изградено таванското помещение на сградата.

1. Към момента на извършване на строителството -1910г., както и към момента на преустройството – 1932г., действащ нормативен акт е Закон за благоустройството на населените места в Княжество България (отм.). Съгласно чл. 7 от този закон се запрещава да се строят каквито и да било нови сгради в околийските центрове и в градовете, които нямат утвърдени регулационни планове. Съдът не споделя изводът на ответника, че към този момент няма утвърден регулационен план за С.. Не се споделя и изводът на вещото лице, че първият наличен регулационен план за имота е от 1914г. Ноторно известно е, че първият градоустройствен план за С. е от 1879г. и е публично достъпен на интернет страницата [Gr-ven_p-n_S-ya_1879.jpg \(233242336\)](http://eria-bg.com/Gr-ven_p-n_S-ya_1879.jpg) (eria-bg.com). През 1881г. е утвърден и първия регулационен план, публично достъпен на интернет страницата [snimka1.jpg \(80041048\)](http://eria-bg.com/snimka1.jpg) (eria-bg.com). В обхвата на този план попада и [улица]. Регулацията е разширена с регулационния план от 1887-1912г., достъпен на същия сайт. Следователно към 1910г., когато е разрешено строителството на процесната сграда, е съществувал регулационен план на града и забраната по чл. 7 от Закон за благоустройството на населените места в Княжество България е неприложима. Към 1932г., когато е факт преустройството на сграда от едноетажна в двуетажна, действително липсват документи за надстрояването, но същото отново е допустимо, доколкото е налице действащ регулационен план от 1914г. В този смисъл в следващия регулационен план от 1939г. сградата е посочена като 2-етажна от 1910г. и законна. В този вид същата е придобита от жалбоподателя, като описанието ѝ в нотариалния акт от 1993г. на л. 63 е съответно на описанието в нотариалния акт на л. 22 на праводателя му от 1932г. Не се установява да не са спазени правилата и нормативите на Закона за благоустройството на населените места в Княжество България, като такова не се твърди и от ответника. Следователно сградата във вид на двуетажна със сутерен е била допустима по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на изграждането ѝ.

2. Към момента на издаване на процесната заповед действа Закона за устройство на територията. Съгласно чл. 21, ал.1 от ЗУТ сградите на основното застрояване могат да се застрояват свързано само на страничните имотни граници, като калканните стени се покриват напълно. Ответникът се е позовал на тази разпоредба, но не е уточнил кое точно за процесния строеж не е спазено. Поради това съдът не кредитира този извод на ответника. Относно отстоянията съгласно чл. 31, ал.1 от ЗУТ при ниско жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са до страничната граница на урегулирания поземлен имот - най-малко 3 м; до границата към дъното на урегулирания поземлен имот - най-малко 5 м. Видно от заключението на вещото лице, тези изисквания не са спазени с процесната сграда.

Към настоящият момент е в сила регулационен план от 1992г., който предвижда в четири 7-етсгради, вкл. върху УПИ VIII-3 в режим на свързано застрояване. Следователно сградата във вид на двуетажна със сутерен не отговаря на предвижданията на действащия към момента на издаване на заповедта подробен устройствен план, нито на правилата и нормативите на действащия към момента ЗУТ. Следва да се отбележи, че по делото липсват каквито и да било доказателства за датата на извършеното преустройство на сградата, при което тя е надстроена с таванско помещение. В декларацията на л.60 същото фигурира с твърдение, че е изградено през 1903-1905г., но съдът не я кредитира, доколкото таванското помещение не фигурира в нотариалния акт на жалбоподателя от 1993г. За първи път за него се споменава в конструктивното становище на л. 66, като е ясно, че с него височината, както и РЗП на сградата са увеличени. В това становище покривната конструкция е описана като дървена, двускатна, със стомано-бетонни плочи с хоризонтални и вертикални пояси на зидовете. Това описание не съответства на останалата част от конструкцията, която е тухлени зидове с пруски свод – метални греди и хоризонтални стоманобетонни пояси и ивични бутобетонни фундаменти. Следователно таванското помещение е построено след 1993г., при действието на ПУП от 1992г., според който сградата не се запазва. Освен това за него липсват доказателства да е декларирано от собственика му съобразно годината на изграждане, респ. узаконен, по реда на §16, ал.2 и 3 от ДР на ЗУТ или по реда, предвиден в последващите изменения на закона при изграждане до 31 март 2001 г.(§127 от ЗИД на ЗУТ). Предвид изложеното съдът намира, че надстрояването на таванско помещение не представлява търпим строеж, тъй като не отговаря на предвижданията на действащия към момента на извършването му, нито към момента на издаване на заповедта подробен устройствен план, нито на правилата и нормативите на действащия към момента ЗУТ.

С оглед изложените правни съображения, оспореният отказ, обективиран в заповед № РА-52-11/04.02.2021г. на главния архитект на Столична община, е законосъобразен в частта относно таванското помещение на сградата и незаконосъобразен в останалата част. В тази част същият следва да бъде отменен и преписката върната на административния орган за издаване на исканото удостоверение за сградата, така както е описана в нотариалния акт на л. 32.

При този изход на спора, на страните се дължат разноски пропорционално на уважената и отхвърлената част от жалбата. На основание чл. 143, ал.1 от АПК на жалбоподателят следва да се присъдят разноски в съответната част за 10лв. държавна такса, 300лв. възнаграждение на вещо лице и 3000лв. адвокатски хонорар, платен в брой съгласно договор за правна защита на л.14. Основателно е възражението на ответника за неговата прекомерност, защото делото несе отличава с голяма фактическа и правна сложност, разгледано е в две заседания, без събиране на допълнителни писмени доказателства извън приложените в административната преписка, а само експертно заключение. Поради това същото следва да бъде намалено до размера от 1000лв., близък до минимума, предвиден в чл. 8, ал.2, т.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските

възнаграждения. Съгласно чл.143, ал.3 от АПК, на ответника следва да се присъдят разноски в съответната част 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.

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:

ОТМЕНЯ по жалба на Д. Е. Д. - М. заповед № РА52-11 от 04.02.2021г. на главния архитект на СО, в частта, с която се отказва издаване на удостоверение за търпимост за строеж „Жилищна сграда“ с идентификатор 68134.1001.50.2, находяща се в УПИ VIII-3, кв. 299 по плана на [населено място], м. „Зона Г-ГГЦ“ по реда на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ, и представляваща къща на два етажа и сутерен.

ВРЪЩА преписката на главния архитект на СО за произнасяне по искането за издаване на удостоверение за търпимост на сградата съобразно дадените указания в мотивите на решението.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователна жалбата срещу заповед № РА52-11 от 04.02.2021г. на главния архитект на СО, в частта, с която се отказва издаване на удостоверение за търпимост за строеж „Жилищна сграда“ с идентификатор 68134.1001.50.2, находяща се в УПИ VIII-3, кв. 299 по плана на [населено място], м. „Зона Г-ГГЦ“ по реда на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ, относно таванското помещение на сградата.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Д. Е. Д. – М. сумата от 880 лв. разноски по делото.

ОСЪЖДА Д. Е. Д. – М. от [населено място] да заплати на Столична община направените деловодни разноски в размер на 70 лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен административен съд на Република България, в 14-дневен срок от съобщението.

СЪДИЯ: