

РЕШЕНИЕ

№ 7293

гр. София, 01.12.2014 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,
в публично заседание на 17.11.2014 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Бранимира Митушева

при участието на секретаря Гургана Мартинова, като разгледа дело номер **1563** по описа за **2014** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на Х. Г. Б. от [населено място] срещу отказ изх. № УТ-94-Х-7/09.01.2014 г. на директора на дирекция „Общински строителен контрол“ да издаде удостоверение за търпимост за строеж „Триетажна жилищна сграда“, находящ се в УПИ ХШ-366, кв. 165а,[жк], район „Нови Искър“, Столична община.

В жалбата са развити доводи за незаконосъобразност на обжалвания отказ. Твърди се, че съгласно действащия застроителен и регулационен план, одобрен със заповед № РД-50-09-234/12.06.1984 г., по отношение на УПИ ХШ-366 е предвидено застрояване „4+Г“, което е съобразено при изграждане на процесната жилищна сграда. Възражава се също така, че констатираното несъответствие с подробния устройствен план /ПУП/ касае промяна само на разположението и конфигурацията на предвидената сграда, което е вследствие на извършено пристрояване и надстрояване през 2000 г. на законно построена стара едноетажна жилищна сграда. Жалбоподателят твърди още, че са налице нотариално заверени декларации на собственика на съседния имот и на съсобственика на процесния имот, с които е дадено съгласие за намалените отстояния на сградата. Претендира се от съда да постанови решение, с което да отмени отказа и реши спора по същество, както и присъди направените по делото разноски.

Ответникът – ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКИ СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ“ – редовно призован, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата

и счита същата за неоснователна по съображения, подробно изложени в писмени бележки. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Със заявление вх. № УТ-94-Х-7/02.10.2013 г. до главния архитект на Столична [община] Б. е поискал да му бъде издадено удостоверение за търпимост за строеж „Триетажна жилищна сграда“, с идентификатор 00357.5358.366.2 със застроена площ от 112 кв. м. Към заявлението са приложени комбинирана скица за пълна или частична идентичност на УПИ XIII-366, кв. 165а; контролно заснемане за парцел XIII-366, кв. 165а; нотариален акт за продажба № 200, том V, дело № 913/1959 г.; Протокол по гр. дело № 13690/1982 г. на Софийски районен съд; скица на поземлен имот № 35838/14.06.2013 г. на поземлен имот с идентификатор 00357.5358.366, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – С.; строителен протокол № 53 от 08.08.1963 г.; позволителен билет за нова постройка № 378/1962 г.; нотариално заверена на 25.06.2013 г. декларация от Маргаритка Л. Т., съсобственик на имот с идентификатор 00357.5358.366; нотариално заверена на 02.08.2013 г. декларация на Е. П. Х., собственик на УПИ XII-373, кв. 165а; нотариално заверена декларация на 25.06.2013 г. от В. С. Б., Б. П. А. и Ц. О. Ц..

Във връзка с така подаденото заявление с отказ изх. № УТ-94-Х-7/09.01.2014 г. директорът на дирекция „Общински строителен контрол“ е отказал на Х. Г. Б. издаването на удостоверение за търпимост за строеж: „Триетажна жилищна сграда“, находяща се в УПИ XIII-366, кв. 165а,[жк], район „Нови Искър“, тъй като този строеж не отговаря на строителните норми и правила, действали към момента на изграждането му или към настоящия момент. В мотивите на отказа се посочва, че съгласно представена декларация процесният строеж е изграден през 2000 г. при действието на З. /отм./, ППЗТСУ /отм./ и Наредба № 5 /отм./, както и, че видно от приложеното геодезическо заснемане той не съответства на чл. 62, ал. 1 от Наредба № 5 и на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ, съгласно които отстоянието на строежа до регулационната граница с УПИ XII-373 следва да бъде най-малко 3 м. Отказът е мотивиран още с това, че процесният строеж не съответства на ПУП, одобрен със заповед № РД-50-09-234/12.06.1984 г. действащ към момента на построяване и към настоящия момент.

Със заповед № РД-09-50-1042/06.12.2012 г., на основание чл. 5, ал. 3 от ЗУТ и § 1, ал. 4 от ДР на ЗУТ, главен архитект на Столична община е предоставил на директора на дирекция „Общински строителен контрол“ функциите си по издаване на удостоверения за търпимост на строежи на основание § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ /т. 3.7 и т. 3.8/.

С оглед пълното изясняване на делото от фактическа страна и по искане на жалбоподателя по делото е допусната и приета съдебно-техническа експертиза, съгласно която от извършения оглед на място и приложени по делото документи вещото лице е установило, че процесният строеж е изграден през 2000 г. и представлява триетажна жилищна сграда, застроена на 110 кв. м., с Р. 330 кв. м., изпълнена като пристроена и надстроена съществуваща стара едноетажна жилищна сграда – близък със сутерен, със застроена площ 52 кв. м., за която е издаден

позволителен билет и е одобрен архитектурен проект. Вещото лице е констатирало, от геодезическото заснемане на стр. 14 от делото, че по отношение на първата точка на чл. 62 от приложимата, с оглед датата на изграждане на процесния строеж, Наредба № 5/17.05.1995 г. за правила и норми по Т., условието за отстояние от 3 м. на сградата до страничната регулационна линия не е изпълнено, като разстоянието е 2.43 м., както и не е изпълнено и условието на чл. 63а, тъй като процесната сграда е с дълбочина 18 м. и следователно отстоянието ѝ до източната регулационна граница на парцела трябва да е $3 \text{ м.} + 4 \text{ м.} \times 30 \% = 4.2 \text{ м.}$, поради което процесната сграда не е допустима по действащия към момента на построяването ѝ З.. Вещото лице е установило още, въз основа на приложеното геодезическо заснемане, че минималното отстояние на процесната сграда до източната регулационна граница на УПИ VIII-366, кв. 165а, е 2.43 м., като след като за парцела важи зона „Жс“ по Общия устройствен план /ОУП/ на С., то отстоянието на сградата до източната регулационна граница следва да е минимум $1/3$ от 7.80 м. = 2.6 м., което е по-малко от минимално допустимото разстояние от 3 м., което се изисква за отстояние до страничната регулационна граница. Доколкото кв. 165а и съседните територии за застроени със сгради с височина до 10 м. и влизащи като етажност в категория „Жм“, то вещото лице приема, че в конкретния случай е изпълнена предпоставката на чл. 31, ал. 4 от ЗУТ, т. е. в случая, при ниско застрояване, разстоянието между процесната сграда и тази в съседния УПИ XII-373 би следвало да бъде най-малко $3 \text{ м.} + 3 \text{ м.} = 6 \text{ м.}$, като в действителност това разстояние е 7.2 м., както и че за процесната сграда е в сила и чл. 36, ал. 2 от ЗУТ. Констатирано е по делото също така, че за процесната сграда не е изпълнено и изискването на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ, тъй като за частта от два метра, с които е увеличена дълбочината на сградата над определените 16 м., би следвало минималното разстояние до източната регулационна граница да стане 3.6 м., а разстоянието между двете сгради в съседните парцели да е най-малко 6.6 м., което разстояние е по-малко от действителното – 7.2 м. Въз основа на така установеното вещото лице е приело, че въпреки, че не са изпълнени изискванията на чл. 31, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ, то може да се приеме, че строежът е допустим на основание чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 36, ал. 2 от ЗУТ. Съгласно заключението процесната сграда видимо е в добро състояние, без видими недопустими пукнатини, провисвания и деформации на строителната конструкция, като същата отговаря на параметрите на зоната, в която попада по ОУП на С. – зона „Жс“ с преобладаващо средноетажно застрояване с параметри, отнасящи се за околорадския район. Вещото лице е посочило още, че първоначално построената едноетажна жилищна сграда – билзнак в УПИ VIII-366, кв. 165а /УПИ IX, кв. 105 по плана, действащ към 1962 г. или УПИ VIII-1504, кв. 68 по плана, действащ към 1977 г./ е нанесена в кадастралната основа на действащия регулационен план, но като петно за застрояване по разположение и застроена площ не съответства на действащия застроителен план, като процесната сграда, която е на три етажа, отговаря на изискванията за етажност на действащия застроителен план, съгласно който в имота може да се застрои „гаражи+4етажа“. Разпитано в съдебно заседание вещото лице е заявило, че в процесния случай работен устройствен план във връзка с намалените отстояния няма, както и че съгласно действащия ПУП процесната сграда като местоположение, както е застроена, не отговаря на застроителния план, като петно, разположение и местоположение.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежна страна в срока по чл.

215, ал. 4 от ЗУТ. Видно от приложена по делото обратна разписка оспореният акт е съобщен на жалбоподателя на 16.01.2014 г., като жалбата срещу него е подадена по пощата на 30.01.2014 г., съгласно пощенското клеймо върху приложеното по делото копие на пощенски плик, т. е. в законоустановения 14-дневен срок.

Разгледана по същество, след проверка на административния акт съгласно чл. 168, ал.1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, същата е неоснователна по следните съображения:

Оспореният отказ е издадена от компетентен орган – директор на дирекция „Общински строителен контрол“, в рамките на предоставените му правомощия със заповед № РД-09-50-1042/06.12.2012 г. на главния архитект на Столична община /т. 3.8/, както и при спазване на установената от закона форма – посочени са фактическите и правни основания за постановяването му, адрес и издател на акта, като в тази връзка следва да се има предвид, че обстоятелството, че в акта е пропуснато да се посочи ред за неговото обжалване не води до съществен порок на същото, който да породи неговата отмяна, още повече, че правото на защита на жалбоподателя не е било засегнато и то е могъл да го упражни. При издаване на отказа не са допуснати и съществени нарушения на административно-производствените правила.

Настоящият съдебен състав намира също така, че процесният отказ е постановен и в съответствие с приложимите материално-правни разпоредби. Съгласно § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ 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, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване. За да са налице предпоставките на цитираната норма и на даден строеж да се придаде качеството "търпим строеж", следва да са налице три кумулативно дадени предпоставки, а именно: строежът да е изграден до 31.03.2001 г., за него да няма строителни книжа, т. е. да е незаконен, но същият да е бил допустим по действащите разпоредби по време на извършването му, или съгласно разпоредбите на действащия закон - ЗУТ.

В процесния случай, видно от събраните по делото доказателства, включително и от приетата и неоспорена от страните съдебно-техническа експертиза, се установява, че е налице първата предпоставка за издаване на удостоверение за търпимост, а именно: сградата да е построена преди 31 март 2001г. Не е спорно по делото между страните, че процесната жилищна сграда е изградена през 2000 г. от Х. Г. Б.. Безспорно се установява по делото и обстоятелството, по което и страните не спорят, че за процесния строеж не са налице строителни книжа.

Независимо обаче от обстоятелството, че първата и втората предпоставки за издаване на удостоверение за търпимост, свързана с датата на изграждане на строежа и липсата на строителни книжа, е налице, то по отношение на допустимостта на същия съгласно действащите към момента на построяването му разпоредби, безспорно се установява по делото, че тази кумулативна законова предпоставка за търпимост не е налице. Съгласно заключението на вещото лице, което в тази му част съдът кредитира като компетентно и обективно изготвено, процесният строеж представлява триетажна жилищна сграда, застроена на 110 кв. м., с Р. 330 кв. м., изпълнена като пристроена и надстроена съществуваща стара едноетажна жилищна сграда – близък със сутерен, със застроена площ 52 кв. м. Вещото лице е констатирало също така, въз основа на геодезическото заснемане на стр. 14 от делото, че разстоянието на процесната сграда

до страничната регулационна линия е 2.43 м., както и че сградата е с дълбочина 18 м. Към датата на извършване на процесния строеж е в сила З. /отм./ и ППЗТСУ /отм./, както и е приложима отменената Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство /обн. ДВ, бр. 48 от 26.05.1995 г./. В разпоредбата на чл. 62, ал. 1, т. 1 от НПНТСУ /отм./ е предвидено, че при малкостажно жилищно застрояване с височина до 10 м. нормите за разстоянията на сградите на основното застрояване са: до страничната регулационна линия - най-малко 3 метра. Настоящият съдебен състав намира за безспорно, с оглед на установеното от вещото лице отстояние на процесната жилищна сграда до страничната /източна/ регулационна граница на УПИ УПИ XIII-366, кв. 165а, че същата е изградена в несъответствие с нормата, установена в чл. 62, ал. 1, т. 1 от НПНТСУ /отм./ Налице е също така и неспазване на чл. 63а от НПНТСУ /отм./ при изграждане на процесния строеж. Съгласно цитираната разпоредба нормативите за разстояния до страничните регулационни линии по чл. 62 и чл. 63 се прилагат за сгради с дълбочина до 14 м, като при сгради с по-голяма дълбочина разстоянията се увеличават с 30 на сто за дълбочината над 14 м. Видно от приетата по делото експертиза процесната сграда е с дълбочина 18 м. и следователно отстоянието ѝ до източната регулационна граница на парцела трябва да е 3 м. + 4 м. x 30 % или 4.2 м., а не както е в случая 2.43 м. С оглед на изложеното настоящият решаващ състав намира за безспорно, че процесният строеж се явява недопустим съгласно правилата и нормативите, действали по време на извършването му.

Следва да се има предвид също така, че по отношение на процесната сграда не е налице и алтернативно предоставената възможност от норма на § 127, ал. 1 от ПРЗ на ЗИД на ЗУТ, а именно: строежът да е допустим по действащите разпоредби съгласно този закон – ЗУТ. В тази връзка съдът не кредитира заключението на вещото лице, „че може да се приеме, че строежът е допустим на основание чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 36, ал. 2 от ЗУТ“, поради това, че разстоянието между процесната сграда и тази в съседния УПИ XII-373, което следва да бъде най-малко 3 м. + 3.6 м. /за процесната сграда на основание чл. 31, ал. 5 от ЗУТ/ = 6.6 м., в действителност е 7.2 м. Следва да се има предвид също така, че това заключение, като правен извод и не обвързва съда при постановяване на съдебния акт. Съгласно приложимата норма на чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗУТ при ниско жилищно застрояване нормативите за разстояние на сградите на основното застрояване са до страничната граница на урегулирания поземлен имот – най-малко 3 м., като разпоредбата на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ предвижда, че нормативите за разстояние до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и ал. 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м., а за частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянието до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и ал. 2 се добавя 30 на сто от увеличената дълбочина над 16 м. В конкретния случай, както беше установено по делото, процесната сграда е изградена на разстояние 2.43 м. до източната регулационна граница на УПИ VIII-366, кв. 165а, както и същата е с дълбочина 18 м., поради което и отстоянието ѝ до източната регулационна граница следва да бъде 4.2 м. При така установеното по делото е безспорно, че по отношение на процесния строеж не са изпълнени и изискванията на чл. 31, ал. 1, т. 1 и ал. 5 от ЗУТ. По

отношение на твърдението на вещото лице за допустимост на процесния строеж на основание чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 36, ал. 2 от ЗУТ съдът намира, че цитираните разпоредби са неприложими в конкретния случай. От една страна това е така, независимо от обстоятелството, че съгласно чл. 31, ал. 4 от ЗУТ разстоянието между процесната сграда и тази в съседния УПИ XII-373 е 7.2 м., тъй като за да е приложима нормата на чл. 36, ал. 2 от ЗУТ следва да има одобрен работен устройствен план, а видно от разпита на вещото лице в откритото съдебно заседание на 17.11.2014 г. такъв работен устройствен план не е одобряван. От друга страна съгласно цитираната разпоредба въз основа на работен устройствен план заварените масивни сгради могат да се надстрояват заедно с необходимото за това пристрояване, като се спазват изискванията за най-малки разстояния между сградите в съседните урегулирани поземлени имоти, без да е необходимо да се спазва и изискването за най-малко разстояние от сградите до съответните имотни граници, като в този случай се допуска разстоянието между сградите, включително и през улица, да се намалява най-много с една трета в зависимост от положението на заварените масивни сгради и възможностите за застрояване, т. е. за да бъде приложена тази норма освен работен устройствен план е необходимо и процесният строеж да има качеството „заверен строеж“ по смисъла на ЗУТ. Съгласно § 21 от ЗР на ЗУТ когато във връзка с устройството на територията се държи сметка за заварени строежи се имат предвид законни строежи, т. е. за строежа трябва да има издадени строителни книжа. Безспорно е обстоятелството, че за процесната жилищна сграда няма издадени строителни книжа и същият няма качеството на „заверен строеж“ по смисъла на ЗУТ.

Действително, както е установило и вещото лице, процесният строеж, както и първоначално построената едноетажна сграда – близък в УПИ VIII-366, кв. 165а, като петно за застрояване по разположение и застроена площ не съответства на действащия застроителен план, но тя отговаря на изискванията за етажност на плана, а именно: „гаражи + 4 етажа“, както и на параметрите на зоната, в която попада по Общия устройствен план на С. – зона „Жс“ с преобладаващо средноетажно застрояване с параметри, отнасящи се за околорадския район. Това обстоятелство не е достатъчно да придаде качеството „търпим строеж“, тъй като законът изисква кумулативност и на трите предпоставки, визирани в § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, т. е. всяка една от тях трябва да бъде налице и липсата, на която и да било от тях води до невъзможност един строеж да придобие качеството „търпим“. В процесния случай, от събраните по делото доказателства и съобразявайки действаща нормативна уредба към датата на извършване на процесния строеж, както и сега действащата уредба, се установява, че една част от задължителни кумулативни предпоставки не е налице, а именно: допустимост по разпоредбите, действали по време на извършването на строежа, както и действащите към настоящия момент.

Предвид на изложеното настоящият съдебен състав намира за безспорно

установено, че по отношение на процесния строеж липсват строителни книжа и същият се явява недопустим както съгласно действащата нормативна уредба към момента на построяването му, така и по действащата към настоящия момент нормативна уредба.

Предвид гореизложеното настоящата съдебна инстанция намира, че така подадената жалба е неоснователна и недоказана и като такава следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на делото и доколкото в настоящото производство от процесуалния представител на ответника е претендирано присъждането на юрисконсултско възнаграждение, то жалбоподателя следва да заплати, на основание чл. 143, ал. 3 и ал. 4 от АПК и в съответствие с чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения /изм. ДВ, бр. 28 от 2014 г./, на ответника сумата в размер на 600 лева.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, 24 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Х. Г. Б. от [населено място] срещу отказ изх. № УТ-94-Х-7/09.01.2014 г. на директора на дирекция „Общински строителен контрол“ да издаде удостоверение за търпимост за строеж „Триетажна жилищна сграда“, находящ се в УПИ XIII-366, кв. 165а,[жк], район „Нови Искър“, Столична община, като неоснователна.

ОСЪЖДА Х. Г. Б., с адрес: [населено място], [улица], да заплати на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА** сумата в размер на 600 /шестстотин/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: