

# РЕШЕНИЕ

№ 7947

гр. София, 07.03.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,**  
в публично заседание на 30.01.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Снежанка Кьосева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **7566** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следващи от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Т. С. Д., с адрес в [населено място] чрез адв. М. А. срещу Заповед № САГ24-РА52-24/31.05.2024г. на главния архитект на Столична община /СО/.

С жалбата се твърди, че неправилно е отказано издаване на удостоверение по §16, ал.1 от ПР на ЗУТ за сграда с идентификатор 68134.1604.3490.1, тъй като не отговаря на истината твърдението, че съгласно Общия градоустройствен план на С. от 1961г. имотът попада в зона за паркове и градина. Сочи се, че не се оспорват мотивите, че сградата отстои на 2,41м. от южната регулационна линия на имота, но собствениците на съседния имот били съгласни с това отстояние. Иска се заповедта да бъде отменена и в полза на жалбоподателя да се присъдят направените по делото разноски.

В съдебно заседание жалбата се поддържа от процесуален представител.

Ответникът – главният архитект на СО чрез процесуален представител в съдебно заседание и с писмени бележки оспорва жалбата като неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение и оспорва размера на заплатения адвокатски хонорар от жалбоподателя.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

На 02.01.2024г. жалбоподателката подаде в НАГ – СО заявление с № САГ24-УТ00-1 с искане да се издаде удостоверение за търпимост на строеж: „еднофамилна жилищна сграда“ със застроена площ /ЗП/ от 134,70 кв.м. с идентификатор по КККР 68134.1604.3490.1, находящ се в поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1604.3490, съставляващ УПИ II-1506, кв.3, м.“Дървеница“, по плана на [населено място], район Студентски /л.12/.

Със заявлението са представени три броя нотариално заверени декларации от С. П. К., С. Б. П. и С. В. Б., съгласно които строежът е изпълнен преди 1986г./л.29-31/.

В писмо от 26.09.2023г. главният архитект на район Студентски, СО е посочил, че архитектурен проект за сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.1604.3490, м.Дървеница не е наличен в техническия архив на районната администрация.

Представени са конструктивно становище и геодезическо заснемане, и според геодезическото заснемане строежът се намира на разстояние от 2,41м. от страничната регулационна южна граница /л.36/.

Със Заповед № САГ24-РА52-24/31.05.2024г. главният архитект на СО на основание чл.21, ал.3 от АПК, §16, ал.1 от ПР на Закона за устройство на територията /ЗУТ/ във вр. с чл.145, ал.1, т.1 от ЗУТ е отказал да издаде удостоверение по §16, ал.1 от ПР на ЗУТ за търпимост на процесната еднофамилна жилищна къща“. Отказът е мотивиран с това, че строежът не е бил допустим по действащите подробни устройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на изграждането му.

За изясняване на обстоятелствата по делото съдът допусна и прие съдебно-техническа експертиза /СТЕ/, изпълнена от вещото лице Т. А.. Според заключението ПИ с идентификатор 68134.1604.3490 по КККР попада в обхвата на Общия градоустройствен план (ОГП) от 1961 г., в територия, отредена за градини и лесопаркове (Приложение 1). ОГП претърпява много промени, но остава действащ до 2005г., когато е приет новият Общ устройствен план на С., според изменение, на който от 1982г. имотът и сградата в него попадат в територия, отредена за „Зелени площи за обществено ползване“ /Приложение 2/. Имотът и сградата в него попадат в територия, отредена за „Зона за паркове и градини (Зн) и според графичната част към Правилник за прилагане на Закона за одобрение и приложение на Общия градоустройствен план на С. от 26.04.2002г. (ПМС на Министерски съвет № 80/15.04.2002г.) .

С Решение № 147 на Министерски съвет от 2006г. бил приет нов Общ устройствен план на [населено място] и Столична община, който се прилага от 20.01.2007г. (Приложение 4). Имотът и сградата в него според този план попадат в територия, отредена за „Зона на градски паркове и градини“ (Зп). Действащият Общ устройствен план на Столична община (ОУП на СО), представлява изменение на Общия устройствен план от 2006 г., одобрен с Решение № 960 от 16.12. 2009г. на Министерски съвет (Приложение 5) и с него в частта на имота няма изменение, територията е отредена за „Зона на градски паркове и градини (Зп).

В заключението също е посочено, че към 1987г., за площта на ПИ с идентификатор 68134.1604.3490, не е бил одобрен застроителен план. Действащият подробен устройствен план в частта за ПИ с идентификатор 68134.1604.3490, представляващ частичен застроителен, регулационен и кадастрален план, е одобрен със Заповед № РД-09-50-21/24.01.2000г. на главния архитект на Столична община, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003 г. на СОС (л. 55-57 от делото).

Съгласно предвижданията на регулационния план, ПИ идентификатор 68134.1604.3490 попада в отредения УПИ II-1506 в кв.3, местност „Дървеница“. Застроителният план от 2000г. предвижда петно за застрояване УПИ II-1506 в кв. 3 с отреждане „за билиард клуб“, с площ 126 кв.м, което петно попада в ПИ с идентификатор 68134.1604.3490 и съседния ПИ с идентификатор 68134.1604.3491.

Със Заповед № РД-09-50-641/30.11.1998г., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС, е одобрен застроителен, регулационен и кадастрален план на [населено място] (Приложение 7). За кадастрална основа на плана е послужил неodobрения кадастрален план на С.. Западната част па имот пл. № 1506 попада в обхвата на плана, а източната част е извън разработката.

Със Заповед № РД-09-50-21/24.01.2000г. на главния архитект на Столична община, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003 г. на СОС, е одобрен частичен застроителен, регулационен и кадастрален план, с който за имот пл. № 1506 е отреден УПИ 11-1506 в кв. 3, местност „Дървеница“. Имот пл. № 1506 от кадастралния план на [населено място] е бил заличен и от него са образувани пет броя нови имоти с пл. №№ 3490, 3491, 3492, 3493 и 3493.

Съдът изгради фактическата обстановка като взе предвид всички събрани по делото доказателства, включително неоспореното от страните заключение на СТЕ.

## ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е допустима. Подадена е от адресат на заповедта, в законоустановения срок и срещу подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган, тъй като съгласно § 16, ал.1, изр. посл. от ПР на ЗУТ във вр. чл.145, ал.1, т.1 от ЗУТ, компетентното длъжностно лице, което следва да издаде или откаже да издаде Удостоверение за търпимост, е главният архитект на общината, по местонахождението на имота.

Заповедта е издадена в писмена форма, с посочени фактически и правни основания. Не са допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила по смисъла на чл.146, т.3 от АПК при издаване на акта.

Съгласно §16, ал.1 от ПР 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. 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.

С представените по делото нотариално заверени декларации се установява, че строежът е бил изпълнен преди 1986г., а с писмото на главния архитект на район Студентски, че архитектурен проект за сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.1604.3490, м.Дървеница не е наличен в техническия архив на районната администрация. Следователно правилно административният орган е приел, че първите две предпоставки за издаване на удостоверение за търпимост по реда на §16 от ПР на ЗУТ са налице.

Предвид годината на построяване процесната сграда е изпълнена при действието на отменения ЗТСУ, поради което преценката за нейната законност следва да се направи

съобразно нормите и правилата на този закон и подзаконовите нормативни актове по приложението му. Органът се е позовал на ЗТСУ /отм./, ППЗТСУ/отм./ и Наредба №5 за правила и норми по териториално и селищно устройство /отм./.

С разпоредбата на чл.55 от ЗТСУ /отм./ е въведено задължение строежите на територията на страната да се извършват само, ако са разрешени съгласно този закон и актовете по приложението му. Сгради и постройки извън случаите, посочени в чл.108 и 109, се застрояват само в строителните граници на населеното място, които се определят с общия градоустройствен план и се уточняват със застроителен и регулационен план, а за населени места без общ градоустройствен план - със застроителен и регулационен план /чл.104, ал.1 и ал.2 от ППЗТСУ/ В този смисъл е и действаща уредба - чл.12, ал.2 и ал.3 от ЗУТ, чл.62, ал.7 от ЗУТ. Съгласно чл.65 и чл.66 от ППЗТСУ зелени площи се предвиждат с общите градоустройствени планове и със застроителните и регулационни планове, като предназначението им може да се променя само с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството. Тези площи се включват в структурата на населеното място като елемент за оформяване на неговия характерен архитектурно-градоустройствен и строително-художествен образ и способствуват за свързване на населеното място с природната среда и за подобряване на микроклимата и хигиенните условия и служат за широко или ограничено обществено ползване. Според чл.62, ал.1, т.1 от Наредба №5 /отм./ и чл.31, ал.1, т.1 от ЗУТ при малкоетажно жилищно застрояване /от 1 до 3 етажа включително/ с височина до 10 м нормите за разстоянията на сградите на основното застрояване са: до страничната регулационна линия - най-малко 3 метра.

Предвид изложеното следва да се приеме, че процесната сграда не отговоря на строителните правила и норми, действали по време на изграждането ѝ, както и съгласно сега действащия закон. Нарушена е забраната да се строи в зелени площи, предвидени с общите градоустройствени планове и със застроителните и регулационни планове, преди предназначението им да бъде променено с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството, както и изискването за отстояние от жилищната сграда, към страничната регулационна линия, което следва да е минимум 3 метра. В този смисъл са посочените по-горе разпоредби.

В случая с приетото от съда заключение на СТЕ се установи, че ПИ с идентификатор 68134.1604.3490 по КККР и сграда с идентификатор 68134.1604.3490.1 по КККР към 1987г. са попадали в територия, отредена с Общия градоустройствен план на С. за „Зелени площи за обществено ползване“, а към настоящия момент, съгласно предвижданията на ОУП на СО, територията е отредена за „Зона на градски паркове и градини“ (Зп). Съществуващата сграда с идентификатор 68134.1604.3490.1 по КККР не е

била предвидена с предходен застроителен план и не съответства на предвижданията на действащия застроителен план, одобрен през 2000г. ПИ идентификатор 68134.1604.3490 попада извън урегулираната през 1998 г. територия, собствеността върху която е подлежала на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ.

Статутът на търпимост на строеж възниква по силата на закона при наличието на нормативно установените кумулативни условия и не го приравнява на законен, а само на неподлежащ на премахване и на забрана за ползването му. В случая не са налице предпоставките на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ за издаване на удостоверение за търпимост на процесната сграда. Жалбата е неоснователна.

При този изход на спора основателна е претенцията на ответника за присъждане на

разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100,00 лв.  
Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Т. С. Д., с адрес в [населено място] срещу Заповед № САГ24-РА52-24/31.05.2024г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Т. С. Д., с адрес в [населено място] да заплати на Столична община сумата 100,00 лв., разноски по делото.

Решението може да се обжалва пред Върховен административен съд в 14-дневен срок, от получаване на съобщението.

СЪДИЯ: