

# РЕШЕНИЕ

№ 997

гр. София, 14.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 05.02.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **11616** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от В. М., Р. Т., М. К., Д. Ц., Ю. К., А. К. и Е. К., всички от чрез адв. М., срещу Заповед № САГ23-РА-52-63/24.10.2023г. на Главния архитект на Столична община, с която е отказано издаването на удостоверение за търпимост за строеж „Еднофамилна жилищна сграда“ находящ се в ПИ с идент. 04234.6950.3087, м. „Криво торище“, район „П.“ СО.

С жалбата се сочи, че заповедта е незаконосъобразна и немотивирана. Не е съобразено Решение на Поземлена комисия № 5534/09.01.2001г., с което е възстановено правото на собственост на Д. К. върху нива с площ 1.154 кв.м., както и удостоверение по чл. 13, ал.4 и ал.5 от ППЗСПЗЗ, видно от което полагащите му се за възстановяване на 1474 кв.м. се възстановяват с имота от 1154 кв.м., в който са находящи сгради и граници с улица-тупик.

Не било съобразено и решение по гр. дело № 52167/2009г. по описа на СРС, с което Д. К. е признат за титуляр на право на собственост с обект – недвижим имот, представляващ нива с площ 1154 кв.м., находяща се в [населено място], СО, имот 1019а по действащия кадастрален план, кадастрален лист Г-11-5-А.

Последното не било съобразено и със Заповед № 18-9555/12.12.2017г. на ИД на АГКК, с която са нанесени ПИ с идент. №04234.6950.3086 и ПИ с идент. 04234.6950.387 на едно и също лице, като няма данни за разделянето им след възстановяване на имота.

Установено било по преписката, че масивната жилищна сграда е построена през 1980г., като към датата на изграждането е отговаряла на действащия ЗПИНМ.

Позовават се на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ и молят отказа да бъде отменен.

Делото е постъпило в съда чрез органа, който в съпроводително писмо излага становище за неоснователност на жалбата. Претендира разноските по списък, който представя.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. М., която поддържа жалбата на заявените основания. Ответникът не изпраща представител.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните и въз основа на закона, намира следното:

Жалбата се явява допустима, а по същество е основателна, но не по изложените в същата съображения, а поради следното:

Актът е издаден от компетентен орган / при условията на надлежно делегиране на правомощия със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на Кмета н СО/ и е в предвидената от закона форма, като съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Съдът обаче намира, че са налице процедурни пропуски, като е налице непълно обследване на релевантните факти по преписката. Неправилно е приложен и материалният закон.

По подаденото от Е. К. заявление до НАГ при Столична община № САГ23-УТ00-295/03.10.2023г. от органа е установено: Собственици на ПИ с идент. № 04234.6950.3087 са В. М., Р. Т., М. К., Д. Ц., Ю. К., А. К. и Е. К.. Не е спорно от представената декларация, че постройката е построена през 1980г. В тази връзка е съобразена приложимостта на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ – строежи, изградени до 07.04.1987г. , за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закона, са търпими и не подлежат на премахване и забрана за ползване.

Възприето е, че действащият към 1980г. градоустройствен закон е Закона за териториално и селищно устройство, обн. ДВ, бр. 29/10.04.1973г., отм. ДВ, бр.1 от 02.01.2001г. със ЗУТ, респ. ППЗТСУ, обн. ДВ, бр. 62/1973г и Наредба № 5 за правила и норми за териториалното и селищно устройство обн. ДВ, бр. 67/1977г.

В периода на изграждане на процесната постройка няма данни за действащ застроителен и регулационен план.

Съгласно чл. 108, ал.7 от ППЗТСУ в местата, предоставени за земеделско ползване при условията и реда на действащите специални разпоредби, може да се разрешава строеж на малки икономични постройки за сезонно ползване със застроена площ / ЗП/ до 20 кв.м.

Строежът представлява двуетажна жилищна сграда в по-голям размер на ЗП от 20 кв.м., т.е. не отговаря на нормата на чл. 107, ал.8 от ППЗТСУ.

Видно било от геодезическото заснемане и от КККР, че се касае за жилищна двуетажна сграда с площ 45 кв.м.

От геодезическото заснемане се установявало още, че сградата е на намалено отстояние от 1.93м до страничната имотна граница с ПИ с идент. 04234.6950.3086, което отстояние не отговаря на изискванията по чл. 10, ал.1, т.1 от Наредба №5 за правила и норми по териториално и селищно устройство, съгласно която норма, при свободно застрояване, сградата трябва да бъде на разстояние от страничната регулационна линия най-малко 3 метра. Направен е извод, че строежът е недопустим по правилата към момента на построяването му.

Посочено е, че към момента няма данни за разработен и одобрен план за територията на обекта. Съгласно ОУП на Столична община, приет с Решение № 960/2009г. на МС, ПИ с идент. 04234.6950.3087 попада в устройствена зона „Жв“ – вилна зона. Видно било от геодезическото заснемане, че жилищната сграда е на намалено отстояние от страничната имотна граница с ПИ 04234.6950.3086, което не отговаря на изисквания на чл. 34 от ЗУТ, съгласно който в територии с вилно предназначение, сградите са на най-малко 4 метра отстояние от страничните граници. Прието е, че строежът не е допустим и по действащите правила и норми.

Посочено е още, че съгласно чл.2, ал.1 от Наредба № 19/2012г. за строителство в земеделски земи без промяна на предназначението, се разрешава строителство на обекти, чиито функции са съвместими с предназначението на земята, като при имоти с площ до 10 дка – на едноетажни селскостопански постройки за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, а не на жилищни сгради.

От назначената и приета по делото съдебно-техническа експертиза се установява следното: ПИ №558 и 559 по действащия кадастрален план към момента на възстановяване на собствеността на имотите / 2001г./ са част от част от бивш имот 10-19 в местността „Б. – Присоето- С.“, к.л. Г-11-5-А, собственост на Д. К.. Със Заповед № РД-18-51 на ИД на АГКК е одобрена кадастрална карта за района с определен имот с идент. 04234.559 за имот 559 и идент. № 04234.6950.558 за имот 558. Със Заповед № РД-18-9555/12.12.2017г. на Началника на СГКК е изменена КККР в обхвата на имоти 04234.69050.558 и 04234.6950.559 , като са образувани нови с идент. 04234.6950.3086 и идент. 04234.6950.3087.

Процесната жилищна сграда е с площ 45 кв.м. и е изградена през 1980г., съгласно декларация от 1980г.

Действащият към 1980г. градоустройствен закон е Закона за териториално и селищно устройство, обн. ДВ, бр. 29/10.04.1973г., отм. ДВ, бр.1 от 02.01.2001г. със ЗУТ, респ. ППЗТСУ, обн. ДВ, бр. 62/1973г и Наредба № 5за правила и норми за териториалното и селищно устройство обн. ДВ, бр. 67/1977г.

В периода на изграждане на процесната постройка няма данни за действащ застроителен и регулационен план.

Съгласно чл. 108, ал.7 от ППЗТСУ в местата, предоставени за земеделско ползване при условията и реда на действащите специални разпоредби , може да се разрешава строеж на малки икономични постройки за сезонно ползване със застроена площ / ЗП/ до 20 кв.м.

Строежът представлява двуетажна жилищна сграда в по-голям размер на ЗП от 20 кв.м., т.е. не отговаря на нормата на чл. 107, ал.8 от ППЗТСУ.

Към момента на изграждане на процесната сграда през 1980г. е действал Общ градоустройствен план, одобрен със Закон от Третото народно събрание от 03.11.1961г., обн. ДВ, бр. 89/1961г., като имотът, в който е ситуирана процесната постройка, не е обхванат от същия.

С оглед така установеното по фактите и съобразявайки действащата нормативна уредба, както към момента на изграждане на сградата / 1980г./ , така и към действащите правила за застрояване към настоящия момент / ЗУТ/ е прието, че сградата не отговаря на правилата и нормите за застрояване, тъй като се явява в по-голям обем от разрешения, както към момента на изграждането ѝ / съобразно чл. 108, ал.7 от ППЗТСУ – до 20 кв.м./, така и към момента на действието на ЗУТ, с оглед липсата на промяна на предназначението на земята – земеделско и разпоредбата на

чл.2, ал.1 от Наредба № 19/2012г. – чл.2, ал.1, т.1 – едноетажни селскостопански постройкики.

В случая по делото се установява, че сградата е изградена през 1980г., т.е. попада в приложното поле на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ, за което няма спор между страните. Следва да се установи дали същата отговаря на действалите по време на извършването ѝ изисквания, респ. на сега действащите такива.

Видно от изслушаната по делото СТЕ, към момента имотът, в който е ситуиран процесният строеж, а именно - ПИ с идент. 04234.6950.3087, няма одобрен ПУП. По ОУП на СО, като същият попада във "Вилна зона" (Жв). През периода на построяване е действал ЗТСУ, ППЗТСУ, Наредба № 5 за ПНТСУ от 1977 г.

Съдът счита, че следва да бъде извършена преценка и относно характера на терена, в който попада имотът, в който е ситуирана сградата. Не е спорно, че същият не е урегулиран в ПУП, но попада в обхвата на ОУП на Столична община, като е с отреждане „вилна зона“ и начин на трайно ползване „земеделски“. Съдът обаче отчита, че се касае за терен, попадащ в обхвата на териториите по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Същото се установява от приложените решения: както това на Поземлена комисия на [община], област С. от 2001г., с което е възстановен имотът на Д. К., така и от Решение 1142/02.03.2012г. на АССГ по АД 6071/2009г. по описа на съда. Със същото е отменена Заповед №РД-46-57/14.08.2009г. на Кмета на район П. СО, с която е отказано на наследниците на ползвателите да придобият собственост върху имот пл. №558, к.л. Г-11-5-А, землище на м. „Б.-Присоеето-С.“, който е идентичен с процесния. Същото следва и от представеното Решение №I-43-207/16.09.2011г. на СРС, I г.о. от 16.09.2011г., с което Н. М. и Б. М. / ползвателите/ са осъдени да предадат владението върху имота на Д. К. / бивш собственик, на който е възстановен имотът/. С оглед тези данни, съдът намира за безспорно, че имотът попада в територия, обхваната от режима на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

Същото е от значение както за установяване на режима за застрояване към момента на извършването му – 1980г., респ. отстоянията до регулационните линии, така и за същите обстоятелства, регулирани към днешна дата.

В Гл. XV от Наредба № 5 за ПНТСУ от 1977 г. – "Устройство и строителство в местата, предоставени за земеделско ползване" е регламентиран въпросът със строителството в местата, предоставени за земеделско ползване. Чл. 172 посочва, че за земеделско ползване се предоставят изоставени, нископродуктивни, маломерни, наклонени и други непълноценно използвани земи в междуселищните територии на аграрно-промишлените комплекси и други селскостопански организации, както и на горските стопанства. В чл. 177 е отразено, че постройките за сезонно ползване и инвентар може да имат застроена площ до 35 кв. м. В застроената площ не се включват открити тераси, външни клозети, малки водоеми и др., чието изграждане е допустимо. Постройките за сезонно ползване и инвентар са едноетажни и може да имат най-голяма височина 2, 80 м от готов под до пресечената линия на фасадната плоскост с външната покривна плоскост и най-много 4, 50 м. до най-високата част на билото. За осветяване на подпокривното пространство на покрива може да се предвиждат само табакери. Цокълът може да бъде с височина до 30 см от терена в най-високата му част. Посочено е, че отделната постройка за сезонно ползване и инвентар се състои най-малко от следните помещения: помещение за обитаване, малка кухня или кухненски бокс, помещение за складиране на инвентар. Под сградата може да се изграждат зимнични помещения за складиране на инвентар и

селскостопанска продукция със светла височина до 2, 10 м, както и малък водоем. Тези помещения може да имат прозорци с височина до 0, 60 м.

Т. е., за да е допустима сградата по разпоредбите, които са действали към датата на изграждането ѝ, е необходимо да отговаря на изискванията за максимално допустима застроена площ и височина и минимални разстояния до границите на парцела.

В процесния случай, органът се е позовал на чл 108, ал.7 от ППЗТСУ, без да изследва изложените изисквания, с оглед ситуирането на имота в теротирия по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

Възприето е безпротиворечиво, че сградата е със ЗП от 45 кв.м., без да е обследвано дали част от тази квадратура е заета от тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и пр. или е монолитна конструкция. Съдът приема, че последното означава, че органът е изследвал обстоятелства, които не са относими към спора, а обратно – не е установил релевантните факти, като е възприел приложеното геодезическо заснемане само за установяване на отстоянието от имотните граници, а не и за установяване на допустимостта на сградата, с оглед обема ѝ.

Аналогично е разрешението и по ЗУТ - Застроената площ следва да се определя по правилата на § 5, т. 15 ДР на ЗУТ - площта, ограничена от външните очертания на оградящите стени на първия надземен етаж. В застроената площ не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и др. елементи с височина до 1, 2 м. от средното ниво на прилежащия терен.

Извън изложеното, посочените правила от Наредбата са отменени през 1995 г. и съгласно ЗУТ няма ограничение за допустимата застроена площ.

Съдът отбелязва, че е недопустимо да не се държи сметка за територията, в която е ситуирана сградата, предмет на обследване за търпимост, с оглед различните изисквания по отношение на земите, които представляват земеделски територии и тези, попадащи в обхвата на земи по §4 от ПЗР на ЗУТ. Аргумент за това е и нормата на § 4а, ал. 2 ПР на ЗСПЗЗ, според която, когато сградата е със застроена площ над 35 кв. м. или е по-висока от един етаж, гражданинът / като законът визира ползвателят/, на който е предоставено право да закупи предоставения му за ползване имот/, който придобива правото на собственост по силата на този закон, заплаща в полза на държавата и прогресивно нарастваща такса съобразно разгънатата застроена част от сградата в размер, определен от МС. Тази такса не се заплаща, ако построената сграда към 1 януари 1992 г. е единствено жилище на семейството на собственика, включващо съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца. Следователно, съдът приема, че се допуска развиване на процедурите по § 4а ПР на ЗСПЗЗ и по отношение на сгради, които са в отклонение от правилата и нормите по Наредба № 5/1977 г. (отм.); , като законът приема същите за допустими и съответно търпими.

По отношение на сега действащата уредба, съдът съобрази следното:

Неоснователно е позоваването на Наредба № 19 от 25.10.2012 г. за строежите в земеделски земи без промяна на предназначението им, тъй като съгласно чл. 3 от Наредбата, тя не се прилага за земеделски земи в строителните граници на населените места, а спорният имот, в който е сградата, безспорно е в строителните граници съобразно ОУП.

Земеделската земя, в която е построена сградата, придобива статут на УПИ с плана на новообразуваните имоти по § 4к ПР на ЗСПЗЗ, поради което не се развива процедура за промяна предназначението на земята, т. е. това не е предпоставка за допустимостта на спорния строеж. Последното обстоятелство също не е проверено от органа.

Разпоредбата на чл. 34 от ЗУТ, на която се позовава органът, също е неприложима, тъй като разпоредбата предвижда, че във вилните зони сградите са на разстояние най-малко 4 м до страничните граници и най-малко 6 м до дъното на урегулирания поземлен имот. Най-малкото разстояние между сградите през улицата и през дъното на имота се определя по реда на чл. 32. Следователно, разпоредбата касае урегулиран поземлен имот с ПУП, какъвто процесният не е, на който факт именно органът се позовава.

Съдът намира, че отстоянието от границата на съседния поземлен имот не може да бъде приравнено на отстояние от границата на съседния урегулиран поземлен имот, каквато ситуация не е налична по делото. Извън това се споделя тезата от жалбата, че не е осъществена проверка на факта, че ПИ 04234.6950.3087, в който е ситуирана сградата и ПИ 04234.6950.3086 са собственост на едни и същи лица, поради което дали отстоянието до имотната граница / дори и да беше релевантно, ако се касаеше за регулационна такава/ следва да съответства на 3 метра, съответно 4 метра, е от значение, следва да бъде обследвано и обсъдено в мотивите на акта.

По изложените съображения, съдът намира, че административният акт е издаден при непълно обследване на относими факти, респ. при проверка на такива, касаещи несъответни нормативни постановки. Тъй като актът е издаден при условията на сезиране, след отмяната му, преписката ще следва да бъде върната на органа за ново произнасяне при съобразяване с мотивите на настоящото решение.

Следва да бъде съобразено ситуирането на имота в рамките на ОУП на С., да бъде отчетено обстоятелството, че същият попада в територия по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, а не в земеделски земи по смисъла на закона, което е предпоставка за преценка на различни параметри на установеното застрояване. Следва да се приеме неприложимостта на Наредба № 19/2012г., поради това, че имотът е изключен от обхвата ѝ. Следва да бъде съобрян и факта, че засегнатият като отстояние съседен имот с идент. 04234.6950.3086, на първо място, не е УПИ, и на второ, е собственост на същите лица.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателите следва да бъдат присъдени направените разноски в размер на 70 лева заплатени държавни такси, 400 лева депозит за СТЕ, 800 лева адвокатски хонорар, което се равнява на 424 лева за всеки от жалбоподателите.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл.2 и чл. 173, ал. 2 и чл. 143 от АПК, съдът

**РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по жалби от В. М., Р. Т., М. К., Д. Ц., Ю. К., А. К. и Е. К. Заповед № САГ23-РА-52-63/24.10.2023г. на Главния архитект на

Столична община, с която е отказано издаването на удостоверение за търпимост за строеж „Еднофамилна жилищна сграда“ находящ се в ПИ с идент. 04234.6950.3087, м. „Криво торище“, район „П.“ СО.

ВРЪЩА преписката на Главен архитект на Столична община за ново произнасяне при съобразяване с мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на всеки от жалбоподателите В. М., Р. Т., М. К., Д. Ц., Ю. К., А. К. и Е. К. сумата от 424 /четиристотин двадесет и четири/ лева, представляваща направените разноси за държавна такса, адвокатски хонорар и депозит за СТЕ по съразмерност на общо направените разходи.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връщането му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: