

РЕШЕНИЕ

№ 3310

гр. София, 16.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 09.05.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **11612** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от Б. И. И. от [населено място] срещу отказ за издаване на удостоверение за търпимост на незаконен строеж „Допълващо застрояване с идентификатор №68134.903.233.4“, обективиран в писмо , рег. № САГ20-УТ00-327/5/ от 20.10.2021г. на Главния архитект на Столична община.

С жалбата се иска отмяна на оспорения акт, при следните съображения: Жалбоподателят е собственик на имот, представляващ УПИ XII-233, кв.8, местност „Драгалевска спирка“, [населено място], целият от 500 кв.м., представляващ ПИ 68134.903.233. В имота са нанесени следните сгради и самостоятелни обекти: 1. цялата двуетажна сграда с идент. № 68134.903.233.2, с адрес [населено място], [улица], на два етажа, като всеки от тях е нанесен като самостоятелен обект, със ЗП от 54 кв.м.; 2. Цялата търговска сграда, изградена на уличната регулация, нанесена като сграда с идент. № 68134.903.233.3 със същия административен адрес- сграда за търговия, на един етаж, с два самостоятелни обекта – магазини и площ от 61 кв.м.; 3. 6 от 8 самостоятелни обекта от жилищна сграда с магазини, два жилищни етажа и един тавански етаж, нанесена като имот с идент. № 68134.903.233.1, с нов административен адрес ур. „Х. И.“ №3, на 4 етажа, със ЗП 152 кв.м, от които: 5 магазина на партерен етаж; втори жилищен етаж и таванско жилище Б, което заедно с другото таванско жилище са нанесени като един обект в КККР.

Подадено е заявление № САГ20-УТ00-327 от 10.11.2020г. за издаване на удостоверение за търпимост за незаконен строеж, индивидуализиран като второстепенна постройка към обект магазин Б/5, нанесена в КККР с №68134.903.233.4

с площ от 10 кв.м. и предназначение : сграда за търговия.

Постановеният отказ е мотивиран с липсата на отразяване на постройката в стария кадастрален план, респ. липса на доказателства за построяването ѝ преди 2001г.

Счита отказа за незаконосъобразен и моли да бъде отменен: Счита за неоснователен извода, че след като сградата не е нанесен в стария кадастрален план, означава, че същата не е била изградена. Ненанасянето на една сграда в кадастъра може да се дължи на много причини, което представлява непълнота или грешка на картата, особено когато става дума за допълващо застрояване, каквото е процесното. Именно поради ненанасянето ѝ, с писмо №САГ20УТ00-327-3 от 19.05.2021г. са собственика са дадени указания за нанасянето ѝ в кадастъра като сграда с № 68134.903.233.4.

Счита още, че липсва каквито и да е мотиви и доказателства относно възприетия извод, че сградата е построена след 2001г. По преписката са представени нотариално заверени декларации от З. Й. и С. Т. относно това, че постройката е изградена през 2000г. Такава декларация е представена и от И. С. – баща на жалбоподателя, вече починал.

Не споделя и извода, че процесният обект попада частично в ПИ 68134.903.2681, който е публична общинска собственост с предназначение з за второстепенна улица.

Моли за отмяна на отказа и връщане на преписката на органа за ново произнасяне и издаване на удостоверение за търпимост.,,

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. К. с редовно пълномощно. Поддържа жалбата и моли да бъде уважена, като претендира разноските по делото, за които представя списък. Депозира подробни писмени бележки.

Ответникът Главен архитект на Столична община се представлява от юрк Ч., която оспорва жалбата и моли същата да бъде оставена без уважение. Прави възражение за прекомерност на договорения адвокатски хонорар, претендира юрисконсултско възнаграждение и представя подробни писмени бележки.

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

Жалбата е процесуално допустима за разглеждане, като подадена в срок и срещу акт, представляващ отказ за издаване на благоприятен за заявителя такъв.

Разгледана по същество, съдът я преценява като основателна, предвид следното:

По заявление № САГ20-УТ00-327 от 10.11.2020г. от Б. И. за издаване на удостоверение за търпимост за обекта е издадено оспорен оспореният отказ, който съдържа следните съображения: След изготвено служебно становище от отдел „ГКД“ при СО са установили, че сграда с идентификатор № 68134.903.233.4 не фигурира в архивния кадастрален план, действал до влизане в сила на КККР. Няма данни за построяване на сградата преди 2001г., с което не било изяснено обстоятелството относно годината на построяване. Сградата попадала частично с ПИ с идент. № 68134.903.2681, който съгласно кадастралните регистри е публична общинска собственост – за второстепенна улица. При тези мотиви е издаден оспореният отказ.

Към заявлението на лицето са представени нотариално заверени декларации от И. С. И. / родител на жалбоподателя, чийто наследник се явява последният/, че е

построил сградата през 2000г. , както и нотариално заверени декларации от лицата З. С. Й. и С. П. Т., които се потвърждават и от показанията на свидетеля С. М., съсед на имота.

От данните по делото и назначената и приета като изготвена компетентно и безпристрастно съдебно-техническа експертиза се установява:

Процесният обект представлява едноетажна паянтова сграда с правоъгълна форма с размери 3.77м/2.60м. Носещата конструкция е дървена с носещи дървени колони, монтирани върху стоманобетонна плоча. Стените са изградени от плоскости с топлоизолация и покритие отвън тип „сайдинг“. Не е спорно, че за същата не са налице строителни книжа.

Вещото лице приема, че съобразявайки момента на построяване на сградата, съобразно с декларациите – 2000г., действащият градоустройствен закон към този момент е З.. Сочи, че процесната сграда би била допустима, по арг. от чл. 10б, ал.2 и чл. 112, ал.4 от ППЗТСУ, както и по чл. 15 във връзка с чл. 44, ал.3 от Наредба № 5. Процесната сграда е едноетажна по чл. 112, ал.3 и е разположена на повече от 3 метра от страничната регулационна линия по чл. 113, ал.2 от Наредба №5. Височината на сградата е 2-41 м до кота корниз и 3.17 до кота било, което е в допустимите стойности по чл. 112, ал.3 във връзка с предназначението по чл. 44, ал.3, т.5 от Наредба № 5.

Сградата попада в УПИ XII-233, кв. 8, като е с търговска функция, поради което се явява в съответствие с чл. 42, ал.2 от ЗУТ. Допустима е като застрояване по смисъла на чл. 42, ал.1 от ЗУТ. Сградата е разположена на 5.70 м от вътрешната регулационна линия с УПИ XIII-232,, кв. 8 , при допустими 3 метра, съгласно чл. 42, ал.3 от ЗУТ и е висока 2,41 м до кота корниз и 3.17 до кота било, изчислена по геодезическо замерване, при допустима височина от 3.60 метра съгласно чл. 42, ал.3 от ЗУТ. УПИ XII-233, кв. 8 съгласно ОУП попада в зона СМФ с показатели пл. 60%, К. 3.5, мин озеленяване 40 %, т.е. процесната сграда не нарушава така определените като допустими показатели в имота.

За имота се съхраняват следните регулационни планове: Регулационен план за местност „Драгалевска спирка“, одобрен със Заповед №РД-50-09-533 от 25.11.1993г. Със същия УПИ XII-233, кв. 8 е отреден за имот 233 по стар кадастрален план. Няма данни за промяна на регулацията, отредена с този план. За имота не е провеждана отчуждителна процедура. Със Заповед № РД-09-121А от 05.03.2001г. на Кмета на район „Л.“ е одобрено частично изменение на строителния план /ЧИЗРП/ за УПИ XII-233, кв. 8, с което е предвидено ново основно сключено застрояване, като не е предвидено допълващо застрояване.

Сред извършено оцифряване на плана, обявен в сайта на Н. и след мащабиране по границите на УПИ XII-233, кв. 8 и нанасяне върху мащабирано копие на действащия план , се установява разлика в осовите линии пред имота в порядък от около 1 метър. Съгласно скица, издадена от район „Л.“ СО, имотните граници за имот 233 по кадастралния план и регулационните граници за УПИ XII-233 съвпадат напълно, като изградените в имота сгради / без процесната, тъй като не е нанесена/ попадат изцяло в очертаванията на имота. Разминаването на осовите линии между хартиеното копие и оцифрения план е в по-голям размер от размера, с който процесната сграда навлиза в улицата.

Жилищната сграда, която е разположена в югозападна посока от процесната сграда и която е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № 1400 ПК-1899/10.10.2203г., е разположена по-напред спрямо улицата от процесната сграда,

която се явява разположена по-навътре в имота.

При заснемане се установява, че сградата навлиза с малко под 20 см в уличната регулация, а съгласно представената по делото комбинирана скица се явява на уличната регулация. Допустимото отклонение при нанасяне в кадастъра е 20 см.

ПИ 68134.93.2681, съгласно КККР е предвиден за второстепенна улица – публична общинска собственост, а съгласно действащият ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-533 от 25.11.1993г., за имота е предвидена [улица] б в зоната пред УПИ 12-233, кв. 8.

При така установеното от фактическа страна, от правна съдът приема следното:

Отказът е издаден от компетентен орган, съобразно представената по делото Заповед за делегация от Кмета на Столична община.

Съдът приема, че актът не е в съответна форма, доколкото изложените мотиви са лаконични и не почиват на събрани в процедурата и анализирани доказателства, респ. не е изпълнено и задължението по чл. 35 и чл. 36 от АПК за пълно и всестранно изясняване на релевантни за казуса факти и обстоятелства.

Нормата на §127 от ЗИД ЗУТ предписва: 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. 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.

Именно такова производство е иницирано от страна на заявителя по преписката и настоящ жалбоподател. Следва да бъде отбелязано, че съдът споделя изложеното в жалбата, че установеното от органа обстоятелство, че сградата, нанесена в КККР като ПИ с идент. № 68134.903.233.4, не е била отразена в архивния кадастрален план, не може еднозначно да доведе до извода, направен от органа, а именно - че не е била построена по време на неговото действие. Следва да бъде отбелязано, че същият този план явно е действал до 2017г. / когато е одобрена КККР за местността със Заповед на ИД на АГКК/, което на първо място не е обсъдено от органа, а на второ – означава, че дори и да се установи нанасянето ѝ, то отново не би довело до отговор на релевантен въпрос, тъй като датата, която подлежи на установяване според закона, е 31.03.2001г. Видно от експертизата / въпрос № 4, поставен от ответника е/, че при направено нарочно запитване до администрацията на органа, същият не е представил и доказателства за това твърдение, на което обосновава отказа си. Както бе посочено обаче, съдът приема, че дори и да беше представено такова, респ. безспорно установен този факт, същият не води до извода, направен от органа. Останали са необсъдени декларациите, представени в административното производство. Съдът приема, че с оглед същите, както и предвид изслушания свидетел, следва да бъде прието за доказано, че сградата е изградена през 2000г., което означава, че е налице първото условие за установяване на търпимостта ѝ.

По отношение на второто условие, съдът намира, че също е налице.

Органът не е изследвал допустимостта на застрояването нито по разпоредбите, които са действали по времето, когато сградата е изградена, нито по действащите разпоредби, съгласно този закон. От заключението на СТЕ се установява безспорно, че сградата е допустима, съответно следва да бъде призната за търпима,

както при условията на З., така и при действието на ЗУТ, както и съобразно предвижданията на действащия ПУП. Такава проверка или анализ в хода на административното производство няма данни да е направена, с оглед което , и предвид данните по делото и заключението на вещото лице, съдът приема, че и това условие е налице. Законът предвижда възможност за признаване на незаконен строеж като търпим, стига да е бил допустим по един от двата закона, действали по времето на изграждането му, или към настоящия момент. По преписката се установява, че заявената сграда се явява допустима както по време на действието на З. / приет за момент на построяване/, така и при действието на сега действащия ЗУТ. Действително, установява се, че за имота не е предвидено допълващо застрояване, каквато се явява сградата, но същата не е предвиждана с плана и не се цели нейното узаконяване, а само признаването ѝ за търпима. С оглед това и предвид установеното, че не се нарушават показателите за имота, предвидени с ОУП, следва че същата е допустима и последното не може да бъде пречка за признаването на търпимостта ѝ.

По отношение на мотива от отказа, че сградата попада частично с ПИ с идент. № 68134.903.2681, съдът намира следното: Не се спори, че имотът е отреден за второстепенна улица, както и че във връзка с изграждането ѝ, за имот 68134.903.233, идентичен с имот УПИ XII-233, кв. 8 не е провеждано отчуждаване. Установява се, че е налице частично несъответствие между цифровия план на Н., обявен в сайта и действащия регулационен план, нанесен на хартиен носител с около 1 метър от осовите линии. Съгласно обаче издадена комбинирана скица от район „Л.“ СО, имотните граници на имот с кратък номер 233 и УПИ XII-233 съвпадат напълно, като изградените сгради не излизат извън очертаванията на имота, т.е. не засягат улицата. Т.е., съдът приема, че така установеното застъпване на сградата спрямо улицата, заявено в отказа на ответника, но без мотиви и доказателства в тази насока, се дължи на техническата трансформация при оцифряването на действащия план и не води до извод за построяване на сградата върху друг имот, собственост на общината. Същото се установява и от различията при нанасянето ѝ в кадастъра – с по-малко от 20 см в имота / при допустимо отклонение до 20 см/, както и от нанасянето ѝ в комбинираната скица именно на регулационната граница, а не извън нея. Нещо повече, не се спори, че сградата е изградена като допълваща сграда на сграда, която е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № 1400-ПК-1899 от 10.10.2003г. , която се явява по – близо разположена до уличната регулация, респ. до имота, заявен като собствен на общината с №68134.903.2681. Същата обаче е законно разрешена, построена и въведена в експлоатация, без да е прието, че се засяга общинският имот. Видно е, че планът не е променян, т.е. преценката е извършвана при същите данни и обстоятелства. Извеждането на нов и различен извод относно процесната сграда противоречи и на принципа на предвидимост и последователност в работата на администрацията.

По изложените съображения съдът приема, че по делото се установяват всички необходими предпоставки за признаване на заявената сграда като търпима, поради което отказът на органа се явява незаконосъобразен и следва да бъде отменен. След отмяната му, делото следва да бъде върнато на органа като преписка за ново произнасяне съобразно с мотивите на настоящото определение.

При този изход на спора , в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени направените и претендирани разноски. Съдът споделя направеното възражение за прекомерност на договорения адвокатски хонорар, с оглед предмета, характера и

тежестта на казуса от фактическа и правна страна, като същият съдът възприема за справедлив за сумата от 1000 / хиляда/ лева, вместо заявените 1 500 / хиляда и петстотин/ и при съобразяване с минималния размер, нормативно определен за този тип дела.

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

РЕШИ:

ОТМЕНЯ отказ на Главния архитект на Столична община, обективиран в писмо № САГ20-УТ00-327-5 от 20.10.2020г. по заявление № САГ20-УТ00-327 от 10.11.2020г., подадено от Б. И. И..

ВРЪЩА делото като преписка на Главния архитект на Столична община за ново произнасяне по заявление № САГ20-УТ00-327 от 10.11.2020г., при съобразяване с мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на Б. И. сумата от 1310 лева /хиляда триста и десет/ лева, от които 1000 лева адвокатски хонорар, 300 лева заплатен депозит за изготвяне на СТЕ и 10 лева за заплащане на държавна такса за разглеждане на делото.

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

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: