

РЕШЕНИЕ

№ 6906

гр. София, 14.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 03.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **1515** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на 145 и сл. АПК, вр. пар.16 от ПР на ЗУТ, вр. чл.215, ЗУТ.

Образувано е по жалба на К. П. М., чрез адв. Н. Л., срещу Заповед РА52-15/24.01.2023г. на главен архитект на Столична община, с което е отказано да се издаде удостоверение по § 16 от ПР на ЗУТ по заявление с вх.№ САГ22-УТ00-47/08.12.2022г. за издаване на удостоверение за търпимост на обект: „Двуетажна жилищна сграда с мазе с идентификатор 02659.2194.3177.1“, находящ се в ПИ с идентификатор 02659.2194.3177, УПИ Х.- „за лесопарк“, кв.119, м. „гр. Б.“, район „Б.“ – СО.

Жалбоподателят поддържа, че заповедта е незаконосъобразна и необоснована. Поддържа, че административният орган е издал акта в нарушение на задълженията си служебно да изследва относимите обстоятелства и в нарушение на формата за мотивираност на административния акт. Поддържа, че не е изследван обстоятелствено въпросът дали строежът е бил допустим по действащите по време на изграждането му разпоредби, а и изводите на административния орган в тази част са противоречиви. Оспорва и по същество изводът, че сградата е разположена на намелени отстояния от съседния имот. Прави искане за отмяна на заповедта и връщане на преписката за ново произнасяне от административния орган.

Ответникът – Главен архитект на Столична община, не взема становище по жалбата.

Софийска градска прокуратура не взема становище.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе

предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Административното производство пред Н. – СО е образувано въз основа на подадено от К. П. М. заявление с вх.№ САГ22-УТ00-47/08.12.2022г. за издаване на удостоверение за търпимост на обект: „Двуетажна жилищна сграда с мазе с идентификатор 02659.2194.3177.1“, находящ се в ПИ с идентификатор 02659.2194.3177, УПИ Х.- „за лесопарк“, кв.119, м. „гр. Б.“, район „Б.“ – СО. Заявлението е придружено от декларация, че заявителят е единствен собственик на имота; декларация от Д. К. Д., А. Й. П. и С. И. Филовска, че строежът „сграда на два етажа и мазе“ е изграден през 50-те години на ХХ век. Към преписката са приложени скица на ПИ с идентификатор 02659.2194.3177, с адрес: [населено място], в.з. Б., [улица], с площ от 806 кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м).

Приложена е комбинирана скица за пълна или частична идентичност издадена от „Геокад 93“ ЕООД, както и скици от контролно заснемане.

Представен е и нотариалният акт въз основа на който жалбоподателят се легитимира като собственик на поземления имот – нотариален акт за покупко-продажба № 113, том IV, рег.№ 8437, дело № 638/2021г. от 30.12.2021г. на нотариус Д. Н., по силата на който К. П. М. е купил вилно място с площ 900 кв.м., представляващо ПИ № 1322 срещу кв.15 по плана на в.з. „Б.“, заедно с построената в мястото вилна сграда на етаж и половина, със застроена площ от 49,49 кв.м. за първия етаж и 45,71 кв.м. за втория полуетаж, заедно с мазе с площ 16 кв.м.

С обжалваната в настоящото производство заповед административният орган е приел, че е сезиран от легитимирано лице - собственик на процесния обект: „Двуетажна жилищна сграда с мазе с идентификатор 02659.2194.3177.1“, находящ се в ПИ с идентификатор 02659.2194.3177, с редовно заявление, както и, че строежът е изграден до 7 април 1987г., които обстоятелства са отделени за безспорни и ненуждаещи се от доказване с определението за насрочване на делото от 24.04.2023г. За да мотивира отказа си да издаде удостоверение по пар.16, ал.1 от ПР на ЗУТ, главният архитект на СО е приел, че строежът не е бил допустим по действащите подробни устройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно сега действащия ЗУТ. Позовавайки се на извършена проверка в „Географска информационна система на Столична община-Софкар“, органът е приел, че сградата е разположена на намалени отстояния към страничните имотни граници, както съобразно правилата на чл.189 ППЗПИНМ (отм. – действал към периода на построяването), така и на чл.31, ал.1, т.1 от сега действащия ЗУТ. Отделно от това, поземленият имот попада в обхвата на УПИ Х.-за лесопарк, кв.119, който е част от зелена система на Столична община и за него не е предвидено застрояване.

За изясняване това спорно обстоятелство – на какво отстояние е сградата от границите на имота и в какъв режим е територията, в който попада поземленият имот на жалбоподателя, по делото е прието заключение на съдебно-техническа експертиза.

Вещото лице, след справка с материалите по делото, наличната в Н. – СО и общинската администрация информация и оглед на имота, дава заключение, че първият регулационен план на вилна зона Б. – С. е одобрен със заповед № 141 от 22.12.1961г. (извадка от който прилага) като целият район, включително процесният имот, са застроени. Установява, че процесният имот попада извън предвиждането на този план, но е включен в кадастралната му основа. В кадастралната основа на този план, процесната сграда е заснета и нанесена като масивна жилищна сграда на 1 S

етажа. Вещото лице дава заключение, че измерено по плана, отстоянията от сградата до имотната граница от север са между 3.00 и 3.50м, а тези до южната граница са също между 3.00 и 3.50м. Посочено е, че по този план имотът попада в обхвата на кв.15 – терен за озеленяване, но липсват данни собствениците на имотите да са били обезщетявани. Същото е положението по отношение на имота и сградата в него – нейната форма, размери и отстояния до имотните граници, и при регулационния план на [населено място], одобрен със Заповед № 1555 от 31.08.1963г. Съгласно РП на вилна зона [населено място], одобрен със Заповед № РД-02014-92 от 26.02.1987г., процесният имот отново остава извън обхвата на плана. В кадастралната основа е заснет и нанесен като ПИ 1322, като в кадастралната основа са заснети и нанесени, не само процесната сграда, но и изградените междуременно подпорни стени и стълби около сградата. Вещото лице, при анализа на изображението установява, че от южната страна на имота е заснета и нанесена подпорна стена, която е разположена на разстояние 1.20 – 2м от имотната граница в северна посока (тоест към сградата). От плана се установява изключително стръмния терен в имота, което е наложило и изграждането на подпорни стени. Отново вещото лице не установява промяна по отношение на формата и размерите на жилищната сграда, както и отстоянията от сградата до имотните граници.

Със заповед РД-18-13 от 17.01.2012г. е одобрена КК за района, като имотът на жалбоподателя първоначално е нанесен като ПИ с идентификатор 02659.2194.1322, а съществуващата в него сграда - 02659.2194.1322.1. Вещото лице установява, че в този вариант на КККР границите на имота са били отразени в съответствие с поддържания в цифров вид архивен кадастрален план, в който южната граница на имота е отразена по съществуващата на място подпорна стена, която вещото лице констатира, че не е идентична с границата по предходните планове. По начина, по който сградата е нанесена в КККР, тя е на отстояние от границата на имота на 2.20 м. в западния край и на 3.20 в източния край.

При направения оглед на място вещото лице констатира, че имотът е ограден от всички страни, като отстоянията от оградата до границите е: между 3.50м и 2.30м. до северната ограда; между 2.20м и 3.20м до южната ограда; между 3.40м. и 3.90м. между сградата и южната регулационна линия; между 11.20 и 12.30 м. от сградата и лицето на имота и на повече от 65 м. от дъното на имота.

Съгласно действащия ОУП за С. одобрен с Решение № 960 от 16.12.2009г. на МС районът, в който се намира процесният имот попада в обхват на отреждане ЖМЗ с параметри на застрояване: плътност на застрояване 15%, К. 0.3, минимална озеленена площ 80 % и максимална кота корниз – 8.5м. Показателите за процесния по делото имот спрямо данните от КККР са: плътност на застрояване – 5,83 %, К. 0.12, кота корниз 4.88 м., като вещото лице дава заключение, че със строежа на процесната сграда няма превишаване на параметрите за застрояване на зоната.

Приети са по делото като писмени доказателства декларации с нотариални заверки на подписите от 17.05.2023г. и 22.05.2023г., съответно от С. Х. Ц. (собственик на ПИ 02659.2194.3180) и М. П. Станчова (собственик на ПИ 02659.2194.3178) – съседи на имота на жалбоподател, които са декларирали, че нямат възражения срещу отстоянието на сградата на по-малко от 3 метра от границата между двата имота.

Въз основа на така събраните доказателства, съдът намира от правна страна следното: Обжалва се заповед на главния архитект на Столична община, с която е отказано да се издаде удостоверение по § 16 от ПР на ЗУТ за издаване на удостоверение за

търпимост на строеж по заявление с вх.№ САГ22-УТ00-47/08.12.2022г. от К. П. М.. Съгласно разпоредбите на § 16, ал. 1 и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗУТ, удостоверения за търпимост на строежи се издават от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими. Кой са овластените органи да одобряват съответните инвестиционни проекти е посочено в чл.141, ал.1 ЗУТ, съгласно който идейният инвестиционен проект подлежи на съгласуване от главния архитект на общината въз основа на предварителна оценка за съответствие по чл. 142, ал. 2, както и чл.145, ал.1, т.1 ЗУТ, съгласно който в общия случай, техническите или работните инвестиционни проекти се съгласуват и одобряват също от главния архитект на общината (района). Видно е от законовите разпоредби - § 16, ал. 1 и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗУТ, вр. чл. 141, ал. 1 и чл. 145, ал. 1 от ЗУТ, че произнасянето по искане за издаване на удостоверение за търпимост на строежи, е от компетентността на главния архитект на общината, с оглед на което и съдът намира, че заявителят е сезирал компетентния да се произнесе орган.

Със заявлението за издаване на удостоверение за търпимост, заявителят е декларирал, че строежът е извършен през 50-те години на ХХ век, като е приложил и декларация с нотариално удостоверяване на подписите. Фактът, че процесната сграда е построена преди 1960г. се установява и от приетото по делото заключение на СТЕ, съгласно което сградата е заснета и нанесена в кадастралната основа на първия регулационен план на вилна зона Б. – С., одобрен със заповед № 141 от 22.12.1961г. В тази връзка, с оглед периода на построяване, за преценка дали строежът е търпим, приложима е разпоредбата на § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, която гласи, че 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.

По времето на извършване на процесния строеж действалите правила и нормативи за застрояване са били уредени от Закон за планово изграждане на населените места - ЗПИНМ (Обн., ДВ, бр. 227 от 1.10.1949 г., в сила от 1.01.1950 г., отм., бр. 29 от 10.04.1973 г.), както и издадения Правилник за прилагането му – Обн. ДВ. бр.51 от 2 Март 1950г. отменен с § 311 от заключителните разпоредби на Правилника за приложение на Закона за планово изграждане на населените места - Изв., бр. 76 от 20 ноември 1960 г.

Съгласно разпоредбата на чл.52 ЗПИНМ (отм.), застрояването на населените места се извършва с оглед на тяхното цялостно архитектурно-градоустройствено изграждане и оформяване съобразно с градоустройствените, регулационните, нивелетните, квартално-застроителните, улично-фасадните и другите застроителни планове и действащите строителни правила и норми. Строителните правила и норми се утвърждават от Комитета по архитектура и благоустройство при Министерския съвет и се обнародват в "Известия на Президиума на Народното събрание" – ал.2. Разпоредбата на чл.101, ал.1 от ППЗПИНМ (отм.) предвижда застрояването на населените места да става по строителните правила, предвидени в правилника, а строителните правила, доколкото не се съдържат в правилника, се установяват със строителните правилници на населените места.

От заключението на приетата по делото СТЕ се установява, че сградата е била построена към 1961г., когато е одобрен първият регулационен план за местността. Имотът не попада в предвижданията на плана, като към тази дата е попадал в обхвата

на строителния полигон на [населено място] и вилна зона [населено място]. Сградата е заснета и нанесена в кадастралната основа на плана, като вещото лице измерва, че отстоянията между сградата и имотните граници измерени по плана са между 3м. и 3.50м. и за двете граници със съседните от север и от юг имоти, съответно на 11м от лицето на имота и 68м. от дъното на имота. Съдът кредитира този извод на вещото лице, тъй като е направен въз основа на направеното измерване по приложената и към експертизата извадка от кадастралната основа на РП, където е нанесена процесната сграда. След като към датата на одобряване на РП за местността сградата е била изградена, следва да се съобрази дали разположението ѝ е недопустимо с оглед бъдещото урегулиране на имота. Изискванията, които следва да се спазят при урегулирането на имотите са посочени в пар.5, ал.46 от Правилника и са: при урегулиране на пълномерни съседни имоти, регулационната линия трябва да се прокара най-малко на 3 метра, от коя и да е лицева (с прозорци) на съществуващи масивни сгради с 2 и повече етажи, или с височина 10 метра, и най-малко на 2 метра от коя и да е лицева страна (с прозорци) на масивни сгради с по-малка височина - в градовете; и най-малко на 3 метра от коя и да е лицева страна (с прозорци) на съществуващи масивни сгради - в селата. Ако, поради положението на сградите в съседните имоти, правилото на предходната алинея не би могло да се спази - допуска се регулационната линия да се прокара и на по-малко от 3 метра, съответно на по-малко от 2 метра от коя и да е лицева страна, (с прозорци) на сградите, с оглед да се подобри завареното положение. Категорично се установява от заключението на вещото лице, че при изграждане на процесната сграда, тя е отстояла най-малко на 3м – 3.50м от имотните граници към съседните имоти. Това обосновава извода, че това разположение на сградата, не е пречка за последващото урегулиране на имотите съобразно действащите тогава правила на ЗПИНМ (отм.) и Правилника за неговото прилагане - обн. ДВ. бр.51 от 2 Март 1950г. отменен с § 311 от заключителните разпоредби на Правилника за приложение на Закона за планово изграждане на населените места - Изв., бр. 76 от 20 ноември 1960 г. Отделно от това, установява се от заключението, че процесният имот представлява стръмен терен с много голяма денivelация, като особеностите на терена обосновават и приложението на изключението в цитираната разпоредба на чл.46 от Правилника и допустимото разположение на сградата и на по-малки отстояния – по-малко от 3 метра.

Разположението на сградата към датата на нейното построяване е отговаряло и на действалите тогава строителни правила и норми уредени от Строителни правила и норми за изграждане на населени места издадени от председателя на Комитета по строителство и архитектура, Обн. ДВ. бр.75 от 18 Септември 1959г., отм. с § 7 от ПЗР на Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство - ДВ, бр. 69 от 2 септември 1977 г. Чл.7 от строителните правила предвижда, при свободно застрояване сградата да отстои от страничните регулационни линии - при допустима височина на сградата до 2 етажа - най-малко 3 метра. В конкретния случай, при построяването на сградата имотът не е бил урегулиран, поради което и за измерване на отстоянието следва да се вземат предвид имотните граници, като отстоянията са 3, 3.50 м. От експертизата се установява, че сградата е заснета и нанесена в кадастралната основа на плана от 1961г. като масивна жилищна сграда на 1 S етажа, тоест попада в приложното поле на цитираната чл.7, т.1 от строителните правила.

По тези съображения съдът приема, че към датата на изграждане на процесната сграда (до 1960г.), тя е била допустима по действащите тогава градоустройствени

правила, тъй като разположението ѝ не създава пречка за урегулиране на имотите по правилата на чл.46 от ППЗПИНМ (обн. ДВ. бр.51 от 2 Март 1950г., отменен), както и отговаря на правилата и нормативите за застрояване уредени в Строителни правила и норми за изграждане на населени места издадени от председателя на Комитета по строителство и архитектура, в частност на чл.7, т.1, тъй като се касае за сграда с височина до 2 етажа, разположена на отстояние 3 и повече метра от границите на имота. Тези обстоятелства са достатъчни за да се мотивира изводът, че сградата, макар и изградена без строителни книжа, представлява търпим строеж по смисъла на § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ.

Неоснователно е възражението на органа издал оспорената заповед, че следва да се вземат предвид отстоянията на сградата съгласно границите на имота, така както са насени в КК, а и са материализирани на място. Установено е от вещото лице, че кадастралната карта за района е одобрена със Заповед № РД-18-13 от 17.01.2012г., като е констатирано разминаване в границите с тези от кадастралната основа на РП от 1961г. В случая обаче, предмет на установяване по делото е дали строежът е отговарял на градоустройствените правил и нормативите за застрояване действали по време на извършването му – преди 1960г., тоест правилата по ЗПИНМ (отм.), Правилника за прилагането му и утвърдените Строителни правила. С категоричност се установява от вещото лице, че към 1961г., когато сградата е заснета и нанесена в кадастралната основа на РП за района, тя е отстояла на 3м., 3.50м. от границите на имота, попадала е в обхвата на строителен полигон, с оглед на което е отговаряла и на тогава действащите градоустройствени правила и нормативи – цитираните по-горе чл.46 от Правилника и чл.7, т.1 от Строителните правила. След като към датата на построяване строежът е отговарял на правилата и нормативните, е неотносимо за преценката за неговата търпимост по § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, че при одобряване впоследствие на КК за района, сградата е на намалени отстояния от страничните регулационни линии. На какво основание и при какви обстоятелства са изместени границите на имота впоследствие, са неотнормими въпроси към преценката за търпимостта на строежа по смисъла на § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, където единствено от значение е дали строежът е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им, с оглед така заявените твърдения от заявителя. Още повече, че и по делото са представени декларации с нотариално удостоверяване на подписи на лица – собственици на съседните имоти, които заявяват, че не възразяват срещу отстоянието на сградата в имота на жалбоподателя до границите с техните имоти.

По тези съображения съдът намира, че са налице материалноправните предпоставки на § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ и процесният строеж е търпим. Сезирианият орган е следвало да издаде поисканото със заявление с вх.№ САГ22-УТ00-47/08.12.2022г. удостоверение, като вместо това е постановил незаконосъобразен отказ, който следва да бъде отменен по жалбата на К. П. М.. След отмяната, преписката следва да се върне на административния орган, който да бъде задължен на основание чл.174 АПК да издаде поисканото удостоверение за търпимост в срока по чл.57, ал.1 АПК – 14-дневен срок от влизане в сила на решението.

При този изход на делото право на разноска има жалбоподателят на основание чл.143, ал.1 АПК. Претендира сумата от общо 2010 лева, от които 10 лева – платена държавна такса, 500 лв. – разноска за вещо лице и 1500 лева – адвокатско възнаграждение. Ответникът релевира възражение за прекомерност по чл.78, ал.5 ГПК за платеното адвокатско възнаграждение, което съдът намира за неоснователно, съобразявайки действителната фактическа и правна сложност на делото, спорните въпроси, както и, че платеното възнаграждение е близко до минималния размер по чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на

адвокатските възнаграждения.

Воен от горното, Административен съд София град, 27 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на К. П. М. с ЕГН [ЕГН], Заповед РА52-15/24.01.2023г. на главен архитект на Столична община.

ИЗПРАЩА преписката на главния архитект на Столична община, за издаване на удостоверение за търпимост на строеж по § 16 от ПР на ЗУТ по заявление с вх.№ САГ22-УТ00-47/08.12.2022г. подадено от К. П. М., в 14-дневен срок от влизане в сила на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община **да заплати** на К. П. М. с ЕГН [ЕГН], на основание чл.143, ал.1 АПК сумата от общо **2010 лева** – съдебни разноси.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: