

# РЕШЕНИЕ

№ 2524

гр. София, 15.04.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,**  
в публично заседание на 21.01.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Галин Несторов**

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **3171** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. /глава X/ от АПК.

Образувано е по жалба на Л. И. В. от [населено място], ЕГН [ЕГН], срещу отказ за издаване на удостоверение за търпимост по реда на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ, обективизирано в писмо, изх. № САГ18-УТ00-316-/1//19.02.2019 г. на главния архитект на Столична община за незаконен строеж: „Двуетажна жилищна сграда“, със застроена площ (ЗП) = 80,09 кв. м и разгъната застроена площ (РЗП) = 179,18 кв. м, находящ се в поземлен имот (ПИ) с пл. № 15, к. л. Г-20-11-Б, местност „яз. „Искър“ - в. з. „Б. дол“, по плана на [населено място], район „П.“ - СО в землището на [населено място].

В жалбата се развиват доводи за незаконосъобразност на обжалваната заповед като издадена в противоречие с материалния закон и в нарушение на административнопроизводствените правила. Спори се, че за същия следва да се издаде удост. за търпимост по реда на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ. В с.з. се представлява от адв. Д., която претендира разноски по списък.

Ответната страна - главният архитект на Столична община, представлявана от процесуалния представител юриск. Г., по основателността на жалбата счита, че отказът следва да бъде оставен в сила като правилен и законосъобразен и излага подробни мотиви, претендира разноски за юриск. възнаграждение.

СГП – редовно пизована, не се представлява.

След цялостна преценка на събраните по делото писмени доказателства и като взе предвид доводите на страните, съдът приема за установено следното от фактическа и

правна страна:

Жалбата е подадена в срок, от надлежна страна, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Фактическа обстановка:

Производството по издаване на акта започва по подадено заявление с вх. № САГ18-УТОО-316/12.09.2018 г. за издаване на удостоверение за търпимост на незаконен строеж: „Двуетажна жилищна сграда“ със застроена площ (ЗП) = 80,09 кв. м и разгъната застроена площ (РЗП) = 179,18 кв. м, находящ се в поземлен имот (ПИ) с пл. № 15, к. л. Г-20-11-Б, местност „яз. „Искър“ - в. з. „Б. дол“, по плана на [населено място], район „П.“ - СО в землището на [населено място].

Адм. орган, при служебно проучване на представената към заявлението документация установява следното:

Съгласно разпоредбите на § 127, ал. 1 от Преходни и заключителни разпоредби (ПЗР) на Закона за изменение и допълнение (ЗИД) на Закона за устройство на територията (ЗУТ) търпими са строежите, изградени до 31.03.2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, действали по време на извършването им или по действащите разпоредби съгласно този закон. В конкретния случай, съгласно приложената нотариално заверена декларация към подаденото заявление, подписана от трима свидетели е посочено, че строежът е граден през месец август 1998 г.

През този период действащата нормативна уредба е: Закон за териториално и лично устройство (ЗТСУ), обн. с ДВ бр. 29 от 1973г. до 2001 г., Правилника за шлагане на ЗТСУ - (ППЗТСУ), обн. с ДВ бр. 62 от 07.08.1973г. до 2001 г. и Наредба № ;1977г.-2001г.).

В приложения към заявлението нотариален акт № 70, том XII, дело № 2391 от .05.1995г., е посочено, че сградата е с площ от 35,00 кв. м, състояща се от две стаи, входно антре и кухня, находяща се в поземлен имот-неурегулирано място с пл. № 15 от кадастрален лист № Г-20-11-Б в землището на [населено място], район „П.“-СО, който имот е придобит по реда на § 4 от Преходни и заключителни разпоредби (ПЗР) на Закона собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

От приложеното геодезическо заснемане, изготвено през месец юли 2018г. от фирма [фирма] е видно, че жилищната сграда е двуетажна със застроена площ (ЗП) = 80.09 кв. м и разгъната застроена площ (РЗП) = 179, 18 кв. м.

Съгласно § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, е допустимо строителство на сграда до 35,00 кв. м, като в ал. 2 от § 4 е посочено, че когато сградата е със застроена площ над 35,00 кв. м, както е в случая, е следвало да се докаже, че същата е единствено -шище за семейството на собственика на имота. Такива данни към настоящата документация не са приложени, от което следва, че към онзи момент сградата не е отговаряла на тогавашните правила и нормативни изисквания.

Адм. орган приема, че към онзи момент за местност „яз. „Искър“ - в. з. „Б. дол“,

находяща се в млището на [населено място] в Район „П.“-СО не е изработван застроителен и регулационен план (ЗРП), тъй като имотите са били за земеделско ползване. Поземленият имот се намира извън строителните граници на населеното място и в неурегулирана територия. За строеж на сгради извън строителните граници на населените места, съгласно изискванията на чл. 108 от действащия ППЗТСУ към онзи момент, се изработва Частично застроително решение (ЧЗР), с което се установява градоустройствения статут на сградата, като такова ЧЗР към документацията не е приложено.

Съгласно действащия Общ устройствен план (ОУП) на Столична община (СО), одобрен с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет (МС), строежът попада в устройствена зона „Вилна зона“ (Жв). В тази зона, съгласно Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО) се допуска застрояване с кота корниз на сградите до 8,50 м и кота било до 10,00 м. Към настоящия момент няма данни за действащ подробен устройствен план (ПУП) на вилната зона или влязъл в сила план за регулация и застрояване (ПРЗ) за конкретния поземлен имот или квартал, съгласно който ПУП-ПРЗ се изследва възможността за издаване на удостоверение за търпимост на сградата.

Сочи се, че съгласно чл. 58 и чл. 59 от ЗУТ, строежи в неурегулирани територии се допускат въз основа на скица - копие от кадастралната карта (кадастралния план) или ситуационна сица, съставена от проектант, които скици трябва да съдържат и данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти. Също така строителство се допуска при спазване на действащ общ устройствен план за територията на общината или за част от нея и въз основа на действащ план за застрояване на поземлен имот или за група поземлени имоти, които данни в случая не са представени.

Сочи се също, че строежът не отговаря на изискванията на чл. 60 от ЗУТ, съгласно който разположението на строежите в случаите по чл. 58 и чл. 59 се определя с оглед бъдещо урегулиране, като не се допуска застрояване в близост до чупки или ивици, впадени към пътища, улици или съседни поземлени имоти, и като се оставя свободна площ за изграждане на нови или за разширяване на съществуващите улици.

Твърди се, че строежът не съответства, както на действащите към момента на построяването му към 1998г. изисквания на чл. 108 от ППЗТСУ, така и на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ и не съответства и на чл. 58, чл. 59 и чл. 60 от ЗУТ.

Посочва се, че от приложения снимков материал е видно, че на сградата не е монтирана дограма и не е обезопасена с парапети, което е в нарушение на изискванията на чл. 169, ал. 1 от ЗУТ и изискванията на чл. 89 от Наредба № 7/2003 г.

Приема се, че към момента на построяването му през 1998г. и към настоящия момент, строежът не съответства на действащата нормативна уредба.

Предвид гореизложеното жалбоподателят се уведомява, че за строеж: „Двуетажна жилищна сграда“, със застроена площ (ЗП) = 80,09 кв. м и разгъната застроена площ (РЗП) = 179,18кв. м, находящ се в поземлен имот (ПИ) с пл. № 15, к. л. Г-20-11-Б, местност „яз. „Искър“ - в. з. „Б. дол“, по плана на [населено място], район „П.“-СО в

землището на [населено място], не може да бъде издадено удостоверение по реда на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, понеже същият не отговаря на строителните норми и правила, действали към момента на изграждането му и към настоящия момент.

По делото е прието като обективно и професионално изготвено заключение по съдебно-техническа експертиза от в.л. арх. Р. Ч., неоспорено от страните по делото. Съдът кредитира заключението на вещото лице като компетентно изготвено и необорено от страните с доказателства. В заключението се сочи следното:

Предвид на датата на придобиване на имота (1995 г.) и изискващите се декларации, посочващи дата на построяване 1998 г., административният орган отбелязва действащата към тази дата нормативна уредба: Закон за териториално и селищно устройство и правилника за прилагането му (1973 г.), както и Наредба № 5/1977г. когато собственият имот на жалбоподателя е със статут за земеделско ползване (§4 от ПЗР на ЗСПЗЗ), с право на застрояване до 35 кв. м. и извън строителните граници на населеното място.

Съгласно писмо на Н“АГ“ (л. 75 от д.) във връзка с преписката на жалбоподателя, е потвърден земеделският характер на ПИ с пл. сн. № 15 по силата на ТУП за вилния отдих, одобрен със заповед № РД-02-14-218/16.12.1986 г., както и обстоятелството, че ПИ с пл. сн. №15 попада извън санитарно – охранителната зона на яз. Искър.

Според в.л., към декларираната дата на построяване 1998 г., в земи с посочената характеристика с оглед застрояване, се изисква, на основание чл. 108 от ППЗТСУ „Частично застроително решение“ (ЧЗР) с което се установява градоустройствения статут на сградата. Такова Частично застроително решение е приложено по делото, заедно със заповед № РД-09-50-370/07.07.1998 г. за одобряването му (л. л. 14 и 15 от д.), с условието, преди издаване на разрешение за строеж, да се изпълни нормата по 3.1.2.

Съгласно действащия Общ устройствен план (ОУП) на Столична община, одобрен с решение №960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, поземленият имот на жалбоподателя с пл. сн. № 15, попада в устройствена зона „вилна зона“ – „Жв“.

Кадастрална карта за обхвата на урбанизираната територия на в. з. „Б. дол“ за поземлените имоти не е влязла в сила. Урбанизираната територия е отбелязана с идентификатор 22472.7311.

Съгласно Закон за устройство и застрояване на Столична община/2006 г., устройствените параметри за обхвата на разглеждания поземлен имот, определени с Приложение към чл. 3, ал. 2 от същия, са посочени в позиция 8, Вилни зони – съществуващи и нови. Кота било 10 м.; показателите от са за нови вилни зони, втори ред, формирани върху бивши земеделски земи по § 4 ЗСПЗЗ и възлизат: плътност на застрояване до 20%; К. до 0.6; кота корниз до 7 м.

Съгласно н. а. за собственост на жалбоподателя (л. 13 от д.), площта на ПИ с пл. сн. № 15 възлиза на 645 кв. м. или допустимата за застрояване площ в ПИ - ЗП е до 129 кв. м.; допустимата РЗП е 387 кв. м.; допустима кота корниз е 7.00 м и допустима кота било – 10.00 м.

Съгласно приложеното в кориците на делото геодезическо заснемане за търпимост (л. л. 31 до 35), Сградата в ПИ е със следните устройствени показатели:

- ЗП = 80.09 кв. м. < от допустимата 129 кв. м.;
- РЗП = 179.18 кв. м. < от допустимата 387 кв. м.;
- Кота корниз е 5.76 м < от допустимата 7.00 м.;
- Кота било е 7.22 м < от допустимата 10.00 м.;

- Разстоянието на сградата в ПИ 15 откъм северозападната [улица] м, откъм североизточната [улица] м, към източната имотна граница (с ПИ 16) – мин. 3.60 м, а към югозападната имотна граница (с ПИ 14) – мин 4.83 м.

Поземленият имот е с лице към две улици. Съгласно кадастралния план, предхождащ кадастралната карта, преки съседи на ПИ 15 са ПИ 14 и ПИ 15 – незастроени, а през по-тясната северозападна улица, широка 3.5 м – ПИ 6 и ПИ 7, застроени с паянтови жилища имащи площ по-малка от 35 кв. м. всяка, мерено графично (л. 19 от д., представляваща скица на имот от цифровия кадастрален план на Столична община/22.08.2018 г. с данни за наличните сгради и съоръжения в съседни имоти, които се покриват с данните от кадастралния план по одобреното ЧЗР). Необходимите коти са представени с геодезическото заснемане (л. л. 31 до 36 от д.). Съседи през улица от североизток, широка 7 и повече метра – ПИ 25, застроена с двуетажна масивна сграда, отстояща на разстояние по-голямо от изискващото се Н (височина на сградата в ПИ 15, разположена откъм по-благоприятната за ослънчаване страна).

Показаните изчисления посочват, че застроената в ПИ 15 двуетажна жилищна сграда отговаря на изискванията на ЗУТ/2001 г. и на ОУП/2009 г.

Според посочената нормативна уредба от в.л., действащи понастоящем, същото сочи:

1. ОУП/2009 г. регламентира обхвата, в който попада ПИ 15 като урбанизирана територия с устройствена зона „Жв“ и устройствени показатели, съгласно втори ред по Приложение към чл.3, ал. 2, позоция 8 от ЗУЗСО/2006г.;

2. Кадастралната карта за урбанизираната територия, предмет на настоящата СТЕ, не е влязла в сила. Означена е от АГКК с идентификатор 22472.7311, без посочени идентификатори за индивидуалните имоти, попадащи в нейния териториален обхват;

3. Одобреният ЧЗР със заповед № РД-09-50-370/07.07.1998 г. е в сила и понастоящем – има качеството на ПУП по смисъла на чл.110, ал.1, т.3 от ЗУТ като ПУП-ПЗ съгласно актуалната нормативна уредба по ЗУТ;

4. Съгласно заявление за издаване на удостоверение за търпимост на незаконен строеж (§ 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ) – образец Н. 010 и декларация за годината на построяване на строеж към същата, изискващи се към датата на подаване на заявлението от жалбоподателя, документи в „приложения“ са както следва:

- 4.1. документ за собственост (др. вещно право);

- 4.2. удостоверение за наследници

- 4.3. актуална скица на ПИ от действащия план за регулация или кадастрална карта, а когато няма такива, план-скица от кадастралния план

- 4.4. Декларация (документи) за установяване на времето (периода) на извършване на строежа (нотариално заверена)

- 4.5. Части от одобрен проект и/или разрешение за строеж (в случаите, в които е имало отклонения от издадените строителни книжа)

- 4.6. Снимки на сградата;

- 4.7. Г. заснемане с нанесени отстояния за границите на УПИ/ПИ, кота терен, корниз и било, посочена квадратура на сградата, от правоспособен инженер-геодезист;

- 4.8. Други документи (според спецификата на случая);

Изискваните относими към имота на жалбоподателя документи са приложени към заявлението с вх. № САГ18-УТ00-316/12.09.2018 г.

В производство по преписки за снабдяване на заявители с Удостоверение за търпимост от компетентната администрация са налице различни допълнителни изисквания, които за Столична община, освен посочените в гореописаното заявление са както следва: конструктивно становище, декларация в нотариална форма при установени намалени отстояния, наличие на поставена дограма и обезопасяващи парапети. В административния акт за отказ (л. 10 от д.), като е приел липса на градоустройство – ЧЗР за имота на жалбоподателя, в същият акт не е взел предвид писмо № РПН18-2356-(1)/30.07.2018г. на район „П.“ (л. 14 от д.), както и задълженията на административния орган да съхранява издадените от нея документи, като не е обсъдил хипотезата от §127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ „§ 127. (1) 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.“, да изследва приложимостта на ЗУТ по отношение на заявлението на жалбоподателя по действащите разпоредби на ЗУТ.

В отказ за издаване на удостоверение за търпимост на незаконен строеж, находящ се в район „П.“ – СО, м. „яз. Искър“ – в. з. „Б. дол“ по преписка с изх. №, към по-горе посочения, с дата 19.02.2019г. е направена преценката „Към момента на построяването му през 1998 г. и към настоящият момент, строежът не съответства на действащата нормативна уредба.“

СТЕ кредитира приложеното копие от ЧЗР и заповед за одобряването му № РД-09-50-370/07.07.1998 г. (л. л. 14 и 15 от д.), издадени от компетентния административен орган, и го намира за валидно понастоящем. Предвид писмата на административния орган, свързани с този документ, че същият не се съхранява в оригинал по компетенцията му: Н „АГ“ и район „П.“ – СО (л. л. 20, 57 от д.). ЧИЗ отговаря на изискванията на ЗТСУ и ППЗТСУ, както и на чл.110, ал.1, т. 3 от ЗУТ.

От правна страна:

Възраженията на жалбоподателя са основателни.

Законосъобразността на административния акт се преценява към момента на издаването му.

Съгласно чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК същият следва да съдържа фактическите и правните основания за издаването му. Първите са необходим реквизит на акта и липсата им го опорочава съществено. Липсата на фактически основания представлява винаги съществено административнопроизводствено нарушение, водещо до отмяна на административния акт. Обратно, макар и да е административнопроизводствено нарушение, непосочването или погрешното посочване в акта на правното основание за издаването му не е съществено такова при условие, че актът съдържа фактическите основания за издаването си. В случая волята на органа относно упражненото от него право е ясна. Последващият контрол по приложението на закона спрямо посочените факти е допустим и възможен. Процесната заповед както и отказа, потвърден със същия са издадени от компетентни органи.

Актът е издаден обаче в нарушение на материалния закон.

Производството е започнало по заявление от Л. И. В. пред компетентния адм.орган - главният архитект на Столична община, с искане за издаване на удостоверение за

търпимост по реда на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ. Издаден е отказ, обективиран в писмо, изх. № САГ18-УТ00-316-1//19.02.2019 г., за незаконен строеж: „Двуетажна жилищна сграда“, със застроена площ (ЗП) = 80,09 кв. м и разгъната застроена площ (РЗП) = 179,18 кв. м, находящ се в поземлен имот (ПИ) с пл. № 15, к. л. Г-20-11-Б, местност „яз. „Искър“ - в. з. „Б. дол“, по плана на [населено място], район „П.“ - СО в землището на [населено място].

В изпълнение на задълженията си адм. орган е започнал производство по съответния ред и е изискал становища от други адм. органи и е извършил дължимия анализ на относимите норми и на събраните писмени доказателства. В мотивите на главния архитект са обсъдени съответните документи, кито са напълно относими в проведеното производство.

В производството по делото се установи налиичето на документ, който не се кредитира от адм. орган, понеже не се съхранява в оригинал в ДАГ, но копие от който се намира по делото и, който се кредитира както от в.л. по изготвената СТЕ, така и от настоящият състав на съда. Това е „Частично застроително решение“ приложено по делото, заедно със заповед № РД-09-50-370/07.07.1998 г. за одобряването му (л. л. 14 и 15 от д.), с условието, преди издаване на разрешение за строеж, да се изпълни нормата по 3.1.2.

Съгласно § 127, ал. 1 от ЗУТ: „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.”

Относима е следната нормативна уредба, така както сочи и в.л. в заключението си:

Към момента на изграждането – 1998 г. /по декларация/:

Според чл. 109 от ППЗТСУ: „Строежи извън строителните граници на населеното място се разрешават при условие, че за обекта са осигурени източници за водоснабдяване (при съответно право на водоползване) и електрозахранване, както и необходимите комуникационно-транспортни и съобщителни връзки...” и се извърши промяна на предназначението на земята.

Съгласно нормата по раздел X, застрояване в неурегулирани територии чл. чл. 58, 59 и 60 от ЗУТ: „Чл. 58. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В неурегулирани малки населени места и в части от тях застрояване се допуска въз основа на скица-копие от кадастрална карта (кадастрален план) или ситуационна скица, съставена от проектанта, които трябва да съдържат и данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите коти. Строителството се разрешава по установения ред при съобразяване с нормите на наредбата по чл. 13, ал. 1. Оградите се строят по съществуващи имотни граници, без да се дава строителна линия за тях.

Разпоредбата на чл. 59 от ЗУТ предвижда: (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 01.01.2023 г., изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 101 от 2015 г., изм. относно влизането в сила от ДВ, бр. 82 от 2012 г. - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г., изм. относно влизането в сила от ДВ, бр. 82 от 2012 г. - ДВ, бр. 107 от 2020 г.) Извън границите на урбанизираните територии застрояване се допуска при спазване на предвижданията на действащ общ устройствен план за територията на общината или за част от нея, и въз основа на

действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура, след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон, освен в случаите по чл. 109, ал. 2 и 3.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) Без промяна на предназначението на земята застрояване в поземлени имоти по ал. 1 се допуска при условията на чл. 12, ал. 3 от чл. 60. (1) Разположението на строежите в случаите по чл. 58 и 59 се определя с оглед на бъдещо урегулиране, като не се допуска застрояване в близост до чупки или ивици, владени към пътища, улици или съседни поземлени имоти, и като се оставя свободна площ за изграждане на нови или за разширяване на съществуващите улици. Строежите край водни площи (реки, канали, езера и други) се разполагат с оглед на вероятното им бъдещо коригиране.“

(2) Застрояването се разрешава, когато за обектите са осигурени водоснабдяване и електрозахранване, както и транспортен достъп.“ и чл. 109, ал. 2 и ал. 3 „Чл. 109. (1) Подробните устройствени планове могат да се разработват за териториите на:

1. населени места с техните землища, както и на структурни части от населени места с непосредствено прилежащите им части от землищата;
2. населени места и селищни образувания или на части от тях, обхващащи част от квартал, един или повече квартали;
3. землища или на части от землища.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 01.01.2023 г., изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 101 от 2015 г., изм. относно влизането в сила от ДВ, бр. 82 от 2012 г. - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г., изм. относно влизането в сила от ДВ, бр. 82 от 2012 г. - ДВ, бр. 107 от 2020 г.) Подробен устройствен план за урбанизираните територии по ал. 1, т. 1 и 2 може да се създава и когато няма общ устройствен план, а за териториите по ал. 1, т. 3 - само за цялото землище. В случаите, когато плановете за регулация и застрояване обхващат цялото населено място и/или землището му или цялото селищно образувание, те изпълняват и ролята на общ устройствен план за съответната територия.

(3) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 01.01.2023 г., изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 101 от 2015 г., изм. относно влизането в сила от ДВ, бр. 82 от 2012 г. - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г., изм. относно влизането в сила от ДВ, бр. 82 от 2012 г. - ДВ, бр. 107 от 2020 г.) Извън случаите по ал. 2, когато няма действащ общ устройствен план, подробен устройствен план за един поземлен имот или за група поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии може да се разработва за: 1. обекти с национално значение; 2. национални обекти по смисъла на Закона за държавната собственост; 3. обекти с регионално значение; 4. общински обекти от първостепенно значение; 5. обекти - публична собственост; 6. обекти със сертификат за клас инвестиция по Закона за насърчаване на инвестициите; 7. обекти на техническата инфраструктура; 8. специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната; 9. (отм. - ДВ, бр. 21 от 2020 г., в сила от 13.03.2020 г.) 10. недвижими културни ценности; 11. обекти по чл. 12, ал. 3.

(4) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 01.01.2022 г., изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 101 от 2015 г., изм. относно влизането в сила от ДВ, бр. 82 от 2012 г. - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г., изм. относно влизането в сила от ДВ, бр. 82 от 2012 г. - ДВ, бр. 107 от 2020 г.) Планът по ал. 3 се разработва в обем и съдържание съгласно чл. 108, ал. 2 и наредбата по чл. 117.“

По делото се установи по безспорен начин, че заявленият от жалбоподателя незаконен строеж – изграден при липса на строителни книжа /факт, по който не се спори по делото/, отговаря на предвижданията на действащите норми и планове по време на изграждането си – 1998 г. и към настоящия момент. Това е така, понеже е налице издадено „Частично застроително решение“ приложено по делото, заедно със заповед № РД-09-50-370/07.07.1998 г. за одобряването му (л. л. 14 и 15 от д.), с условието, преди издаване на разрешение за строеж, да се изпълни нормата по 3.1.2.

Съгласно н. а. за собственост на жалбоподателя (л. 13 от д.), площта на ПИ с пл. сн. № 15 възлиза на 645 кв. м. или допустимата за застрояване площ в ПИ - ЗП е до 129 кв. м.; допустимата РЗП е 387 кв. м.; допустима кота корниз е 7.00 м и допустима кота било – 10.00 м.

Съгласно приложеното в кориците на делото геодезическо заснемане за търпимост (л. л. 31 до 35), Сградата в ПИ е със следните устройствени показатели:

- ЗП = 80.09 кв. м. < от допустимата 129 кв. м.;
- РЗП = 179.18 кв. м. < от допустимата 387 кв. м.;
- Кота корниз е 5.76 м < от допустимата 7.00 м.;
- Кота било е 7.22 м < от допустимата 10.00 м.;
- Разстоянието на сградата в ПИ 15 откъм северозападната [улица] м, откъм североизточната [улица] м, към източната имотна граница (с ПИ 16) – мин. 3.60 м, а към югозападната имотна граница (с ПИ 14) – мин 4.83 м.

Поземленият имот е с лице към две улици. Съгласно кадастралния план, предхождащ кадастралната карта, преки съседи на ПИ 15 са ПИ 14 и ПИ 15 – незастроени, а през по-тясната северозападна улица, широка 3.5 м – ПИ 6 и ПИ 7, застроени с паянтови жилища имащи площ по-малка от 35 кв. м. всяка, мерено графично (л. 19 от д., представляваща скица на имот от цифровия кадастрален план на Столична община/22.08.2018 г. с данни за наличните сгради и съоръжения в съседни имоти, които се покриват с данните от кадастралния план по одобреното ЧЗР). Необходимите коти са представени с геодезическото заснемане (л. л. 31 до 36 от д.). Съседи през улица от североизток, широка 7 и повече метра – ПИ 25, застроена с двуетажна масивна сграда, отстояща на разстояние по-голямо от изискващото се Н (височина на сградата в ПИ 15, разположена откъм по-благоприятната за ослънчаване страна).

Показаните изчисления, съгласно заключението на вл. посочват, че застроената в ПИ 15 двуетажна жилищна сграда отговаря на изискванията на ЗУТ/2001 г. и на ОУП/2009 г., Т.е., изпълнени са кумулативно-предвидените елементи в състава на изискванията на § 127, ал. 1 от ЗУТ: „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.“

Изискуемите, относими към имота на жалбоподателя документи, са приложени към заявлението с вх. № САГ18-УТ00-316/12.09.2018 г.

Съгласно, чл. 59, ал. 2 от ЗУТ (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) „Без промяна на предназначението на земята застрояване в поземлени имоти по ал. 1 се допуска при условията на чл. 12, ал. 3 от чл. 60. (1), според който: „Разположението на строежите в случаите по чл. 58 и 59 се определя с оглед на бъдещо урегулиране, като не се допуска застрояване в близост до чупки или ивици, владени към пътища, улици или съседни поземлени имоти, и като се оставя свободна площ за изграждане на нови или за разширяване на съществуващите улици. Строежите край водни площи (реки, канали,

езера и други) се разполагат с оглед на вероятното им бъдещо коригиране.“ По делото, нито от заключението на в.л., нито от съдържанието на адм. преписка, се доказва някакво нарушение на посоченото изискване за разположение на строежа така, както се твърди от адм. орган. Що се касае до изискването за наличие на дограма, поставен на строежа, то същото има отношение единствено към ползване на същия, но не и към неговата търпимост като сграда, която няма пречка да съществува и на фаза – „груб строеж“, с удостоверение по акт 14. Изискване за наличие на дограма е задължително за последващото ползване на сградата, респ. за въвеждането ѝ в експлоатация, но няма отношение към търпимостта ѝ.

При тези безспорно установени факти и обстоятелства, съдът намира, че са изпълнени кумулативно предвидените в разпоредбите на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ предпоставки, с оглед допустимостта на строежа с действащите строителни норми и правила както към момента на изграждането му и към настоящия момент.

Обжалваният отказ е незаконосъобразно издаден, което налага отмяната му и връщане на преписката на адм. орган за ново произнасяне, в съответствие с дадените задължителни указания за прилагане на закона, а именно: съответствие на процесния строеж с изискванията на § 127, ал. 1 от ЗУТ.

По делото се претендират разноски от проц. представител на жалбоподателя по списък, който не се оспорва, поради което такива следва да се присъдят, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК в размер на 760 лева – 360 лева адв. хонорар и 400 лева - СТЕ, в зависимост от изхода на спора.

Водим от горното, съдът

## **Р Е Ш И:**

**ОТМЕНЯ**, по жалба на Л. И. В. от [населено място], ЕГН [ЕГН],

**ОТКАЗ** за издаване на удостоверение за търпимост по реда на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ, обективизирано в писмо, изх. № САГ18-УТ00-316-1//19.02.2019 г. на главния архитект на Столична община за незаконен строеж: „Двуетажна жилищна сграда“, със застроена площ (ЗП) = 80,09 кв. м и разгънатата застроена площ (РЗП) = 179,18 кв. м, находящ се в поземлен имот (ПИ) с пл. № 15, к. л. Г-20-11-Б, местност „яз. „Искър“ - в. з. „Б. дол“, по плана на [населено място], район „П.“ - СО в землището на [населено място] като

**ВРЪЩА** делото като адм. преписка на адм. орган за ново произнасяне, в съответствие с дадените в мотивите на решението задължителни указания за прилагане на закона;

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на Л. И. В. от [населено място], ЕГН [ЕГН], сума в размер на 760 /седемстотин и шестдесет/ лева, представляваща сторени по делото разноски.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване в 14-дневен срок, считано от датата на уведомяване на страните пред Върховен административен съд на Република България.

**СЪДИЯ:**

