

РЕШЕНИЕ

№ 1722

гр. София, 10.03.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 11.02.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Весела Николова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **5700** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на З. П. Л., ЕГН [ЕГН], срещу отказ № Към САГ18-УТ00-373-(3)/22.02.2019 г. на главния архитект на Столична община /СО/ да издаде удостоверение за търпимост за строеж „Едноетажна сграда“, находящ се в поземлен имот /ПИ/ пл. № 201, кадастрални листове Г-10-13-В, м. „Ч.“, в землището на [населено място], район „П.“ - СО.

В жалбата са развити доводи за незаконосъобразност на обжалвания отказ. Твърди се, че отказът е немотивиран, а констатациите в него са вътрешно противоречиви, което водело до извода, че липсва конкретно установена фактическа обстановка. Неправилен бил извода, че постройката с площ повече от 35 кв.м. е недопустима по правилата на приложимия ЗТСУ и ППЗТСУ, тъй като изводът бил мотивиран с разпоредбата на §4а, ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ, а същата касаела определянето на размера на дължимата към общините такса при придобиване на имотите по реда §4а от ЗСПЗЗ. Същото се отнасяло и до извода, че за по-големи сгради, следвало да се докаже, че последните са единствено жилище на собственика. На следващо място сочи, че аргументът за недопустимост на строежа поради липса на частично строително разрешение бил неоснователен, тъй като наличието на конкретно разрешение би обосновало законност на строежа, а преценката за търпимост предполагала незаконност на строежа. Неправилни били и аргументите относно

извода за недопустимост на строежа съгласно сега действащия ЗУТ. Липсата на ПУП за имота обосновавала липса на конкретно разрешение за строителство, а не недопустимост на строежа. Счита, че липсват конкретни аргументи и по отношение на неспазването на отстоянието до съседния имот и по какъв начин се нарушават нормите на сега действащия или на действащия към момента на строителството закон. Сочи и, че при създаването на вилната зона по реда на ПМС № 4/12.02.1988 г. е следвало да бъде узаконен строежът. Претендира се от съда да постанови решение, с което да отмени оспорения отказ, като незаконосъобразен, както и присъди направените по делото разноски.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят, редовно уведомен, се явява лично и с адв. М., който моли жалбата да бъде уважена. Счита, че се е доказала неправилността на отказа да бъде издадено удостоверение за търпимост. Сочи, че по смисъла на закона бил налице търпим строеж, за който главният архитект бил длъжен да издаде исканото удостоверение за търпимост.

Ответникът - Главен архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. Л., моли жалбата да бъде отхвърлена. Съображения излага както в писмено становище по жалбата от 23.05.2019 г., така и в представени писмени бележки. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, Второ отделение, 50-ти състав, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Със заявления до НАГ – СО, район „П.“ вх. № САГ18-УТ00-373/24.10.2018 г., № САГ18-УТ00-373-1/26.10.2018 г. и № САГ18-УТ00-373-2/07.02.2018 г. е поискано да бъде издадено удостоверение за търпимост на строеж „Едноетажна сграда“, находящ се в ПИ с пл. № 201, кадастрални листове Г-10-13-В, м. „Ч.“, в землището на [населено място], район „П.“ - СО със застроена площ от 67 кв. м. /съгласно представено геодезическо заснемане на [фирма] от м. октомври 2018 г./ Към заявленията са приложени: нотариален акт № 11, том XXIV, дело 4801 от 16.11.1995 г., с който Й. Д. е признат за собственик на основание § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, на неурегулирано дворно място от 450 кв.м., находящо се в землището на [населено място], м. „Ч.“, съставляващо имот № 201, по кадастрални листи № Г-10-13-В, заедно с построената в мястото едноетажна сграда с площ от 33 кв.м., състояща се от входно помещение и стая за собственост; Удостоверение за наследници изх. № 10702 от 26.09.2018 г.; Нотариален акт № 165, том VI, рег. № 36426, дело № 1019 от 2009 г., с който Г. Й. Д. продава на В. П. В. неурегулирано дворно място от 450 кв.м., находящо се в землището на [населено място], район „П.“, област С.-град, м. „Ч.“, съставляващо имот № 201, по кадастрални листи № Г-10-13-В; скица на имот от цифровия кадастрален план на СО за м. „Ч.“, издадена от дирекция „Териториално планиране“ – отдел „Геодезически и кадастрални дейности“; Геодезично заснемане на процесния ПИ с пл. № 201, с изградената в него сграда, изработено от [фирма] от м. октомври 2018 г., в което е отразено, че сградата е със застроена площ от 67 кв.м.; Декларация по чл. 21 от ЗУТ за съгласие за свързано застрояване към страничната имотна граница; Нотариално заверена декларация за установяване на времето на извършване на строежа; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 74, том VII, рег. № 10364, дело № 744/2018 г., видно от който В. П. В. и Г. Й. Д. продават на З. П. Л. неурегулирано дворно място от 450 кв.м., находящо се в землището на [населено място], район „П.“, област С.-град, м. „Ч.“, съставляващо имот № 201, по кадастрални

листи № Г-10-13-В, попадащ в територията със земи по § 4, ал. 1 от ПЗРЗСПЗЗ, заедно с едноетажна сграда с площ от 33 кв.м., състояща се от входно помещение и стая; Снимков материал.

По делото е представено писмо (стр. 23-24), изготвено от дирекция „Териториално планиране“ към НАГ, видно от което е, че в архива на НАГ няма данни за действащ ПУП за ПИ с пл. № 201 от кадастрални листи № Г-10-13-В.

Във връзка с така подадените заявления, с писмо № Към САГ18-УТ00-373-(3)/22.02.2019 г. главният архитект на СО е отказал на В. В., Г. Д. и З. П. Л. да издаде удостоверение за търпимост за строеж „Едноетажна сграда“, находящ се в поземлен имот /ПИ/ пл. № 201, кадастрални листове Г-10-13-В, м. „Ч.“, в землището на [населено място], район „П.“ - СО, тъй като този строеж не отговаря на предвижданията на ЗУТ за застрояване към настоящия момент, както и на действащите към момента на построяването му изисквания на ЗТСУ и чл. 108 от ППЗТСУ за строителство в неурегулирани територии и на застрояването в земеделски земи. В мотивите на отказа се посочва, че съгласно чл. 108 от ППЗТСУ, извън строителните граници на населените места строежи са били допустими, само на основание частично застроително решение /ЧЗР/, одобрено от Председателя на Изпълнителния комитет на Софийски градски народен съвет, но за процесната сграда такова не е било представено, за да може да бъде изследван градоустройствения й статут. Отказът е мотивиран още с това, че процесната сграда е била в територия, за която не е изработен ПУП с урегулирани граници на имота и данни за приложена улична регулация, включително с уредени сметки по регулация със съседните имоти, поради което не може да бъде изследван градоустройствения статут на сградата към настоящия момент, както и че не е наличен план за застрояване в поземления им имот. На следващо място е посочено, че сградата е изградена на намалено отстояние до имотната граница с имот № 202 от същия кадастрален лист. Административният орган е посочил, че съгласно ОУП на СО, строежът попада в устройствена зона „Вилна зона“ /Жв/.

С оглед пълното изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета съдебно-техническа експертиза, съгласно която поземленият имот попада във вилна зона, в която е допустимо изграждането на жилищни и вилни сгради с нискоетажно застрояване. Процесната сграда, според вещото лице е била построена през 1977 г. и след тази година, като същата представлява масивна жилищна сграда, с тухлени стени, стомано-бетонова конструкция и с дървен покрив, покрит с керемиди. Същата е едноетажна, жилищна, с частичен сутерен под нея, обособен поради денивелацията на прилежащия терен. Сградата е преустроена и основно ремонтирана. Съществувалата към сградата „Г“ – образна тераса, разположена пред западната и пред северната й фасада, към настоящия момент била затворена и приобщена към сградата, като пространството под терасата пред сутерена също е затворено и приобщено към съществувалия сутерен. По лицето на сградата, към северната й тераса било направено пристрояване, като съществуващите външни стълбища за терасата и за сутерена, били приобщени към сградата, като е обособено входно предверие. Посочено е, че по данни на молителя това приобщаване и пристрояване е било изпълнено през 2018 г., като вещото лице е счело, че на това пристрояване се дължи разликата в застроената площ на сградата, посочена в нот. акт и тази, отразена в извършеното геодезично заснемане. Съгласно същото, процесната жилищна сграда отстои от южната, странична граница на имота на 2,35 м, от северната граница на 7,01

м и от дъното на имота на 10,94 м. Единствено не било спазено изискващото се отстояние от 4,00 м до южната, странична граница на имота. В съседния имот от юг била изградена едноетажна жилищна сграда, ситуирана зад задната фасада на процесната сграда и на отстояние от около 3,90 м от страничната граница между двата поземлени имота, като разстоянието между двете сгради е 6,25 м, което отговаряло на нормативните изисквания на чл. 36, ал. 2 от ЗУТ, дори без да се прилагало допустимото намаляване на това разстояние. Процесният имот към настоящия момент попадал в неурегулирана територия, представляваща вилна зона. В заключение вещото лице посочва, че процесната едноетажна жилищна сграда отговаря на нормативните изисквания на действащия ЗУТ, както по етажност, по височина, по разположението ѝ в поземления имот, така и съгласно устройствените показатели за застрояване на устройствената зона, в която попада.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежна страна и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Разгледана по същество, след проверка на административния акт съгласно чл. 168, ал.1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, същата е неоснователна по следните съображения:

Оспореният отказ е издаден от компетентен орган – главният архитект на Столична община, в рамките на предоставените му правомощия с чл. 141, ал. 1 от ЗУТ, § 16, ал. 1, изр. второ от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1, изр. второ от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Съгласно § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ, изречение последно от ЗУТ, удостоверенията за търпимост се издават от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти. Същото предвижда и § 127, ал. 1, изречение последно от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. В чл. 144, ал. 3 от ЗУТ е регламентирано, че инвестиционните проекти се одобряват или се отказва одобряването им от органа по чл. 145 от ЗУТ, съгласно който техническите или работните инвестиционни проекти се съгласуват и одобряват от главния архитект на общината. Посочените императивни правни норми определят главния архитект на общината като орган компетентен да издаде или да откаже издаването на удостоверение за търпимост по § 16, ал. 1 и § 127, ал. 1 от ПР на ЗУТ.

Актът е издаден и при спазване на изискванията за писмена форма – посочени са фактическите и правни основания за постановяването му, адресат и издател на акта, както и редът за неговото обжалване. Не се установяват по делото и допуснати при издаване на административния акт нарушения на административно-производствените правила от категорията на съществените. Нарушението на процесуалните правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Настоящият съдебен състав намира също така, че процесният отказ е постановен и в съответствие с приложимите материално-правни разпоредби. 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, като 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. За да са налице предпоставките на

цитираната норма и на даден строеж да се придаде качеството „търпим строеж“, следва да са налице три кумулативно дадени предпоставки, а именно: строежът да е изграден до 07.04.1987 г., за него да няма строителни книжа, т. е. да е незаконен, но същият да е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му, или съгласно изискванията на действащия ЗУТ.

В процесния случай, видно от събраните по делото доказателства, включително и от приетата и неоспорена от страните съдебно-техническа експертиза, се установява, че е налице първата предпоставка за издаване на удостоверение за търпимост, а именно: сградата да е построена преди 07 април 1987 г. Не е спорно по делото между страните, че процесната сграда е изградена в периода 1977 г. Безспорно се установява по делото и обстоятелството, по което и страните не спорят, че за процесния строеж не са налице строителни книжа.

Независимо обаче от това, че първата и втората предпоставки за издаване на удостоверение за търпимост, свързана с датата на изграждане на строежа и липсата на строителни книжа, са налице, то по отношение на допустимостта на същия, съгласно действащите към момента на построяването му разпоредби, безспорно се установява по делото, че тази кумулативна законова предпоставка за търпимост не е налице. Не е спорно по делото между страните, че процесният строеж представлява „Едноетажна сграда“ със застроена площ от 67 кв. м. От приетата по делото и неоспорена от страните съдебно-техническа експертиза, се установява също така, че процесната сграда е изградена в имот, за който не е изработен ПУП и в периода 1977 г., и към настоящия момент, както и че по Общия градоустройствен план на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, поземленият имот попада в устройствена зона „Вилна зона“. Към датата на изграждане на процесния строеж са били приложими ЗТСУ /отм./ и ППЗТСУ /отм./. В приложения по делото НА № 11/1995 г. е посочено, че собствеността върху имота е призната на основание § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, съгласно който се прекратява правото на ползване върху земеделските земи, предоставени на граждани по силата на актове на Президиума на Народното събрание, на Държавния съвет и на Министерския съвет. Следователно към момента на застрояването процесният поземлен имот е представлявал земеделска земя. Съгласно чл. 108, ал. 7 от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство, в редакцията му към 1977 г., 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 до 20 кв.м и височина 3 м до стряхата, при максимален наклон на покрива до 30 градуса, без зимник, бетонни или стоманобетонни основи и железни конструкции. Видно от заключението на вещото лице процесната сграда е жилищна и е била изградена като едноетажна, със застроена площ от 33,00 кв.м., като същата е със стомано-бетонна конструкция и с частичен сутерен, поради което съдът намира, че сградата не отговаря на правилата и нормативите, действали към момента на извършване на процесното строителство по отношение на площ до 20 кв.м. и по отношение на използваните материали при нейното изграждане.

Основателни са и доводите относно действащите разпоредби на ЗУТ. Съгласно чл. 12. ал. 2 от ЗУТ застрояване се допуска, само ако е предвидено с влязъл в сила подробен устройствен план и след промяна на

предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон. В конкретния случай такава предвиждане в специален закон е визирано в нормата на чл. 3, ал. 10 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи. Съгласно този текст, разпоредбите на Наредба № 19/2012 г. за строителство в земеделски земи без промяна на предназначението им не се прилагат за земеделски земи, попадащи в строителните граници на населените места, промишлените, курортните и вилните зони, които са определени с устройствени планове или с околоръстни полигони, както и за земеделски земи, които се ползват въз основа на актове на Президиума на Народното събрание, на Държавния съвет или на Министерския съвет. Съгласно Общия устройствен план на Столична община, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, зоната, обхващаща м. „Ч.“, в землището на [населено място], район „П.“ - СО, където се намира процесната сграда, е с предвиждане "Вилна зона", което не променя земеделския характер на земята в нея. За да може да се строи в тази зона е необходимо да бъде променено предназначението на земеделската земя, което се прави въз основа на одобрен ПУП за конкретния имот, чието конкретно отреждане следва да е в съответствие с предвиждането на Общия устройствен план за съответната зона. За процесния имот няма изработен ПУП, нито е наличен план за застрояване на поземления имот, предвид което процесната сграда се явява нетърпим строеж и по сега действащите строителни правила и норми.

От друга страна и нормата на чл. 34 от ЗУТ поставя като изискване във вилните зони сградите да са на разстояние най-малко 4 м до страничните граници, а в случая вещото лице е посочило, че разстоянието на сградата от южната странична регулационна линия е 2,35 м. Съгласно чл. 36, ал. 1 от ЗУТ за запазване на заварени годни сгради се допуска в работните устройствени планове фактическото разположение на заварените сгради да не отговаря на изискващите се разстояния, ако сградите са масивни и имат трайност най-малко още 25 години. Съгласно ал. 2 от с.з въз основа на работен устройствен план заварените масивни сгради могат да се надстрояват заедно с необходимото за това пристрояване, като се спазват изискващите се най-малки разстояния между сградите в съседните урегулирани поземлени имоти, без да е необходимо да се спазва и изискващото се най-малко разстояние от сградите до съответните имотни граници. В този случай се допуска разстоянието между сградите, включително и през улица, да се намалява най-много с една трета в зависимост от положението на заварените масивни сгради и възможностите за застрояване. В конкретния случай, обаче посочената разпоредба е неприложима, тъй като същата касае заварени, но законни

сгради, а процесният строеж е извършен без строителни книжа и представлява незаконен строеж и същото касае отстоянията между сградите, а не отстоянията от към страничната регулация. Съдът намира, че процесната сграда не отговаря на правилата и нормативите за застрояване, регламентирани в ЗУТ.

Настоящият съдебен състав намира, че удостоверение за търпимост на процесния строеж при така събраните в производството доказателства не може да бъде издадено, тъй като същият не е бил допустим нито по действащите правила и нормативи действащи по време на изграждането му през 1977 г., така както е деклариран от заявителя, нито по сега действащите разпоредби на ЗУТ.

Предвид изложеното съдът намира, че след като ответникът е извършил преценка за наличие предпоставките за търпимост на строежа по § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ, е достигнал до краен резултат, който е правилен и законосъобразен, поради което жалбата против оспорения акт следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на делото и доколкото в настоящото производство от процесуалния представител на ответника е претендирано присъждането на юрисконсултско възнаграждение, то жалбоподателят следва да заплати, на основание чл. 78, ал. 8 от ГПК във връзка с чл. 143, ал. 4 от АПК, на ответника сумата в размер на 100 лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение, определено по реда на чл. 37, ал. 1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ.

Ръководен от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, Второ отделение, 50-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на З. П. Л., ЕГН [ЕГН], срещу отказ № Към САГ18-УТ00-373-(3)/22.02.2019 г. на главния архитект на Столична община да издаде удостоверение за търпимост за строеж „Едноетажна сграда“, находящ се в поземлен имот /ПИ/ пл. № 201, кадастрални листове Г-10-13-В, м. „Ч.“, в землището на [населено място], район „П.“, Столична община, като неоснователна.

ОСЪЖДА З. П. Л., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място],[жк], да заплати на СТОЛИЧНА ОБЩИНА сумата в размер на 100 /сто/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред ВАС на РБ в

14-дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.

СЪДИЯ: