

РЕШЕНИЕ

№ 37977

гр. София, 01.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в
публично заседание на 04.05.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **545** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.213 и сл. от Закона за устройство на територията (ЗУТ), вр. чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба от Н. Г. С., чрез пълномощника адв. Г. Г.- САК срещу Заповед №РСЛ25- РД09-758/15.12.2025 г. на кмета на СО-район „С.“, с която на основание чл. 225а, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ е наредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж: „Остъкляване и приобщаване на 15 кв.м от тераса на ап.19, находящ се в жилищна сграда в ПИ с идентификатор 68134.702.2033, УПИ ХІ-658, 659, кв. 26Г, м. части от м.“П.“ и „Г. М.“ по плана на [населено място], район „С.“-СО, с административен адрес: [населено място], [улица]. .

Наведеното основание за оспорване е за противоречие с приложимите материалноправни разпоредби - чл.146, т.4 от АПК. Осъществяването е аргументирано с подробни съображения, че извършеното не представлява строеж по смисъла на ЗУТ.

Отправеното до съда искане е за отмяна на обжалваната заповед.

С писмения отговор, инкорпориран в съпр. писмо по изпращане преписката на съда,

пълномощникът на ответника- юрк. Д. оспорва основателността на жалбата.

В съдебно заседание пред Административен съд София-град, пълномощникът на жалбоподателя- адв. И. моли за уважаването на жалбата. Моли да не се кредитира заключението на вещото лице, без да излага конкретни съображения за това. Заявява искане за присъждане на направените по делото разноски.

Процесуалният представител на ответника- юрк. Д. оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ, както и за присъждането на направените по делото разноски, за които прилага списък по чл.80 от ГПК, вр. чл.144 от АПК.

Административен съд София- град, след като обсъди и прецени релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, събраните по делото доказателства и служебно, на основание чл.168, ал.1 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт на основанията по чл.146 от АПК, намира следното от фактическа и правна страна:

Н. Г. С. се легитимира като собственик на ап.19, находящ се в жилищна сграда, с административен адрес:гр. С.,[жк], [улица] Нот.акт за покупко- продажба на недвижими имот №127, том I, рег.№3099, дело №114/2025 г.997 г. на нотариус с район на действие- СРС.

Административното производство е започнало заявление (с характера на сигнал) с вх. № РСЛ25-ГР94-4429/25.09.2025 г. (л.55 по делото), в който е изложено, че в жилищната сграда на [улица] се извършва преустройство от Н. Г. С., без необходимите за това разрешения.

Фактическите установявания на органа се съдържат в редовно съставения при извършената проверка по чл.225а, ал.2 от ЗУТ Констативен акт (КА) №1- РСЛ25-ГР94-4429/14.11.25 г. от служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ от Район „С.“ СО. Препис от КА е получен лично от жалбоподателя на 18.11.2025 г., удостоверено с подписа му върху акта (л.13 по делото), като същият е упражнил право си на възражение. Към възражението е приложено Конструктивно становище за извършен ремонт, изготвено от строителен инженер с пълна проектантска правоспособност и заверено от технически контрол по част „Конструктивна“.

Фактическите установявания и правни изводи от КА са възпроизведени в мотивната част на оспорената пред съда заповед, а и изложените съображения в КА са асоциирани към заповедта чрез препращане към него . В съответствие с тях, процесният строежът представлява „Остъкляване и приобщаване на 15 кв.м от тераса на ап.19“. Строежът е захранен с ел. енергия и вода като част от ап.19. Строежът е извършен от Н. Г. С. през месец септември 2025 г., което не се

оспорва от жалбоподателя. Строежът е 4-та категория, като в КА е отразено, че е извършен без строителни книжа, което също не се оспорва от жалбоподателя. Защитната му теза е свързана с твърдения, че издаването на такива не е било необходимо. Посочено е най-сетне и това строежът не е търпим, тъй като не попада в хипотезата § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Фактическите установявания на органа се потвърждават от приетото по делото и неоспорено от страните заключение на вещото лице. Съдът кредитира заключението на вещото лице, като компетентно, обективно и обосновано. Въз основа на него приема за установено, че представеното от жалбоподателя Конструктивно становище, макар и да е за текущ ремонт по чл. 151 от ЗУТ, съдържа информация за премахване на неносещ подпрозоречен зид. За жилищната сграда с офиси, подземни гаражи и платформа (подемник) на [улица] има издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация №855/15.09.2016 г. Няма одобрени инвестиционни проекти за приобщаване на част от терасата към апартамент №19. От огледа и замерванията на място, вещото лице е констатирало, че част от откритата тераса на западната фасада на сградата с ширина около 0,90 м (в северо-западната част с ширина 1,20 м) и дължина сумарно около 15,45 м. е приобщена към жилищните помещения на апартамент №19. За изпълнението на приобщаването на откритата тераса е премахнат металния парапет, част от фасадните стени (които не са носещи), заедно с дограмите, съществуващата настилка от гранитогресни плочи и замазка на терасата. Върху съществуващия борд (под парапета на терасата) са изпълнени нови фасадни стени от дървена конструкция от слепени греди - висококачествени конструктивни елементи (дървени колони и греди с вата между тях, затворени от вън с OSB плоскости , а от вътре с гипсокартон. Отвън върху OSB плоскости е изпълнена фасадна декоративна мазилка. Монтирана е нова алуминиева дограма (врати и прозорци). Покривът е дървена конструкция с ламаринено покритие.

Извършеното преустройство се свежда до промяна на параметрите на обекта, посочен в одобрения за сградата инвестиционен проект, като тераса. О. и приобщаването е на тераса-използваема площ, разположена върху помещенията на четвърти етаж от сградата и попада в легалната дефиниция по § 5, т. 59, предл.1-во от ДР на ЗУТ . Не се касае за лоджия или балкон, определени в § 5, т.57 и т.58 от ДР на ЗУТ, поради което и не попада сред изключенията по чл. 151, ал. 1, т. 6 от ЗУТ, когато не се изисква разрешение за строеж. За процесния строеж е необходимо както разрешение за строеж, така и инвестиционен проект, тъй като не се касае само за остъкляване на терасата и за извършен текущ ремонт, а и за преустройство на апартамента с

приобщаването на част от площта на терасата към спалните и дневната на апартамента, доколкото същите не попадат сред видовете строежи, за които не се изисква одобряване на такъв съгласно чл. 147, ал. 1 от ЗУТ. Променено е предназначението на процесната тераса, като същата е изгубила характеристиката си „открита използвана част“ по смисъла на § 5, т. 59 от ДР на ЗУТ. Преустройството с или без промяна на предназначението е строеж по смисъла на §, т.38 от ДР на ЗУТ. Строежът е четвърта категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4, буква „д“ от ЗУТ.

Отделно от това, след приобщаване на терасата към обема на сградата, тя не отговаря на нормативните изисквания на чл.31 , ал.2, т.1 и ал. 4 от ЗУТ , както и на предвижданията на действащия ПУП. Отстоянието на първия етаж на жилищната сграда до западната ограда е 3,26 м (при входната врата) и 3,56 м(към улицата). Кота корниз от запад при четвъртия етаж е 8,86 м (измерено на терен до горната част на борда под парапета), като сградата от запад е издадена на втори и трети етаж еркерно и е с отстъпи на четвърти етаж, пети етаж (кота + 11,40 по проект) и шести етаж. С изместването на западната фасадна стена на петия етаж върху борда на терасата кота корниз на най- високата точка на ограждащата стена става 14,10 м (+11,40 м кота на плочата +2,70 м височина на нова стена). Съгласно чл. 31, ал.2 от ЗУТ отстоянието от новоизградената фасадна стена до странична граница на УПИ XI (западната граница) следва да бъде минимум 4,7м (минимум $1/3 H=14,10\text{м}/3=4,7\text{м}$). Изчислено отстоянието на пети етаж с кота +14,10 м , до имотната граница е около 4,16 м (3,56 м до оградата -0,3 м еркер +0,9 м отстъп на 4 етаж) =3,86 м) . Отстоянието на новоизградената фасадна стена на 5-ти етаж до западната странична граница е 4,16 м , при минимално изискуеми 4,7 м .

При така приетото за установено от фактическа страна, съдът обуславя следните правни изводи: Преценката за допустимост на жалбата е осъществена с определението от з.з. на 3.02.2026 г. за насрочване на делото в съдебно заседание и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага повтарянето ѝ от съда.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган – кмета на Район „С.“-СО. Компетентността на органа произтича от чл.225а, ал.1 от ЗУТ и Заповед №СОА21-РД09-1193/03.12.2025 г., т.7.43 (приложена в преписката и приета по делото- 56 - л.61 по делото), с която кметът на Столичната община е делегирал правомощието си по чл.225а от ЗУТ за издаване на заповеди за премахване на незаконни строежи от 4-та до 6-та категория на кметовете на Райони. Процесният строеж е 4 категория, установено по делото вкл. от приетото по делото заключение на вещото лице, като

осъществява хипотезата на чл. 137, ал. 1, т. 4, буква „д“ от ЗУТ.

Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт-чл.59, ал.1 и ал.2 АПК, доколкото в ЗУТ няма други специални изисквания, както и установената в ЗУТ процедура за издаването на заповедта. Не е налице съществено нарушение на административно-производствените правила - което, ако не е било допуснато, да създава обоснована вероятност органът да достигне до друго решение на въпроса, предмет на производството. Фактическите установявания в административното производство се съдържат в КА и се потвърждават от приетото по делото заключение на вещото лице А..

Осъщественото от жалбоподателя е строеж по смисъла на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ и неговото извършване без одобрен инвестиционен проект и издадено въз основа на него разрешение за строеж е нарушение на нарушение на чл.137, ал. 3, чл. 148, ал.1 от ЗУТ, като квалифицира строежа като незаконен по смисъла на 225, ал.2, т.2 от ЗУТ.

Строежът не е търпим по смисъла на § 16, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ и с оглед времето му на изграждане, и с оглед противоречието му с нормативните изисквания на чл.31 , ал.2, т.1 и ал. 4 от ЗУТ , и предвижданията на действащия ПУП.

Наличието на незаконен строеж и липсата юридическия факт, пречещ упражняването на правомощието да се нареди премахването му (търпимост на незаконния строеж), обуславя и материалната законосъобразност на оспорената заповед (чл.146, т.4 от АПК). Заповедта е издадена при условията на обвързана компетентност и преценката за съответствие с целта на закона не е дължима (чл.146, т.5 от АПК)

Допълнително обаче, с оглед приоритетното пряко приложение на Конвенцията за защита на човека и основните свободи – арг. от чл.5, ал.4 от Конституцията на РБългария, чл.239, т.6 от АПК, АССГ излага, че в случая с оспорената заповед не се засяга прекомерно правото на личен и семеен живот на жалбоподателя, тъй като премахването на незаконния строеж не прави негоден за обитаване собствения му апартамент. Заповедта е пропорционална на преследваната с нея цел- недопускане на незаконно извършено строителство (Решение от 24.04.2012 г. на ЕСПЧ по делото Й. и други срещу България, по жалба 25446/2006 г. и решенията към които същото препраща).

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.3 АПК правото да се поиска присъждането на разноски е възникнало за ответника. То е надлежно упражнено- преди приключването на

устните състезания по делото (чл.81 ГПК, вр.чл.144 АПК). Защитата на ответника е осъществена от юрисконсулт, делото не е с материален интерес и при съобразяване с неговата фактичската и правна сложност, проведените по делото две съдебни заседания, съдът определя възнаграждение в минималния размер, установен в чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, а именно 102.26 (200 лева). При съобразяване със заплатената от ответника част от възнаграждението на вещото лице-127.82 евро, съдът присъжда общо разноси в размер на 230.08 евро.

Воден от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2, предл. 5-то и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София- град, Второ отделение, 23-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪЛЯ жалбата от Н. Г. С., чрез пълномощника адв. Г. Г., САК срещу Заповед №РСЛ25-РД09-758/15.12.2025 г. на кмета на СО-район „С.“

ОСЪЖДА Н. Г. С., ЕГН [ЕГН] да заплати на Столичната община (чл.14 ЗМСМА) сумата в размер на 230.08 евро (двеста и тридесет евро и осем евроцента) лева, разноси по делото.

Решението може да бъде оспорено с в 14-дневен срок от съобщаването му пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него.

СЪДИЯ: