

РЕШЕНИЕ

№ 6223

гр. София, 16.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в
публично заседание на 17.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **175** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 и сл. от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, вр. чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба от Г. В. З. и по жалба от Д. Л. Б. и Л. В. К. срещу Заповед № САГ23-РА-521/25.09.2023 г. на главния архитект на Столична община. В жалбите са изложени доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед поради постановяването ѝ в противоречие с материалния закон. Иска се отмяната ѝ.

В ОСЗ жалбоподателката Г. В. З. се явява лично и с адв. П.. Жалбата се поддържа. Претендират се разноски по представен списък. Представени са писмени бележки.

В ОСЗ жалбоподателите Д. Л. Б. и Л. В. К. се представляват от адв. Д., който поддържа оспорването. Претендира разноски. Представя писмени бележки.

Ответникът- главният архитект на Столична община, в съпроводителното писмо по изпращане на адм. преписка чрез директор на дирекция „ПНО“ изразява становище за неоснователност на жалбите. Претендират се разноски за юрисконсултско възнаграждение.

В ОСЗ ответникът се представлява от юрк. А., която поддържа оспорването и искането за разноски.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не взема участие в производството по делото и не дава заключение за законосъобразността на оспорения административен акт.

Административен съд София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 ГПК във вр. с чл. 144 АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 АПК, провери

изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна: Съгласно Нотариален акт №15 том II, рег. № 4948, дело 176/2020 г. /л.16, л.37 и л.155 по делото/, на 08.09.2020 г. Д. Л. Б. и Л. В. К. продават на Г. В. З. жилище (апартамент) във вход А на 4-ти терасовиден етаж на жилищната сграда, находяща се в [населено място], [улица], състоящо се от: стая, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 34 кв.м. Апартаментът представлява самостоятелен обект с идентификатор 68134.405.63.1.16.

На 23.09.2020 г. е проведено общо събрание на собствениците на жилища и обекти в жилищната сграда, находяща се в [населено място], [улица] /л. 173/. Видно от съставения протокол, е взето решение за извършване на ремонт на покрива. Н. А. К. е гласувал против извършването на ремонта.

На 01.04.2022 г. Н. А. К. подава сигнал до район „О.“ за прекъсната вентилационна шахта. Твърди, че е извършена промяна на терасния апартамент и покривната конструкция на сградата. /л. 26/.

На 17.05.2022 г. от двама служители на ответника е извършена проверка-външен оглед на сградата, находяща се в [населено място], [улица]. Констатирани са капандури от страна на [улица] и една от външния двор на сградата. /л. 33/

На 03.11.2022 г. е представен писмен отговор от Г. В. З. до СО, район „О.“, в който посочва, че при посещение на служители в апартамента ѝ е установено, че през него не преминава вентилационна шахта. Твърди, че е закупила апартамента във вида, в който е в момента, с изключение на подмяна на дограми и текущ ремонт на покрива, извършен по решение на ОС на ЕС.

На 27.01.2023 г. работна група от двама служители на ответника е извършила проверка на обект „Вътрешно преустройство на тавански апартамент № 7 с изградени пристройки върху южна и северна тераса“, находящ се в сграда в УПИ VIII₆₃, кв. 510, м. „ГГЦ- зона А- север“ по плана на [населено място], с адрес [улица], вход А. Съставен е Констативен акт /КА/ № РОБ22-ТК00-7 /л. 59/.

При проверката по отношение на устройствения режим е установено, че съгласно ИПРЗ на „ГГЦ“, Зона“А- север“, приет с решение № 538/23.07.2015 г. по протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС, влязъл в сила, се предвижда сградата, в която е извършен незаконният строеж, да се запази като елемент на застрояването. Установено е, че строежът е собственост на Г. В. З., а участници в строителството са Д. Л. Б. и Л. В. К.. При проверката не са представени одобрен инвестиционен проект, разрешение за строеж, разрешение за ползване, удостоверение за въвеждане в експлоатация.

Констатирано е, че от страна на южната фасада е изградена пристройка върху южната тераса към спалня с височина 2,26 м в най-високата част и 1,80 м в ниската. Покривът от пристройката е покрит с керемиди. Откритата част от терасата се ползва към апартамент № 7. Върху северната тераса е изградена пристройка към кухня с височина в най-ниската част от 2,40 м. Част от пристройката върху терасата представлява санитарно помещение- баня, частично разположено над съществуващите на долните етажи санитарни помещения и килер. Съгласно нотариално заверена декларация строежът е извършен през 2019 г. и 2020 г. /л. 48/. Строежът е IV-та категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „д“ ЗУТ. Прието е, че строежът е извършен без одобрен инвестиционен проект и без разрешение за строеж. Установено е наличието на незаконен строеж по чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ. КА е връчен по реда на §4, ал. 2 ДР ЗУТ. Към КА е приложена схема 1 съгласно одобрен разрешителен билет № 120/1938 г. /л. 62/.

Срещу КА е постъпило възражение от Д. Л. Б. и Л. В. К. в което е посочено, че са закупили апартамент № 7, без да са уведомени за преустройството му нито от предишната собственичка, нито от съкооператорите, без да е имало външни признаци за преустройство. Не знаят кога и от

кого са извършени констатираните промени. /л. 76/.

Въз основа на установеното с КА № РОБ22-ТК00-7/ 27.01.2023 г. е издадена оспорената Заповед № САГ23-РА-521/25.09.2023 г. на главния архитект на Столична община /л. 12, л. 21/, с която на основание чл. 225а, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ е наредено на Г. В. З., Д. Л. Б. и Л. В. К. да премахнат незаконен строеж „Вътрешно преустройство на тавански апартамент № 7 с изградени пристройки върху южна и северна тераси“, находящ се в сграда, изградена в ПИ с идентификатор по КККР 681234.405.63, в УПИ VIII₆₃, кв. 510, м. „ГГЦ-зона А- север“ по плана на [населено място], с адрес [улица], вход А.

По делото са изслушани свидетелите Р. Г. С., Н. А. К. и В. Х. Д..

От показанията на свидетелката Р. Г. С. се установява, че е посещавала в апартамента, който сега е собственост на Г. В. З., в периода 1985- 1993 г. Твърди, че този апартамент е имал тераса с гледка към храм- паметник „А. Н.“ откъм [улица]. Откъм двора на кооперацията този апартамент е нямал тераса. Съдът кредитира показанията като конкретни, ясни и последователни. Според показанията на свидетеля Н. А. К. през 2019 г. Г. В. З. го е поканила в апартамента си и тогава видял, че същият е подготвен за трансформация. Според свидетеля жалбоподателката искала да промени покривната конструкция като К. нямал възражения. Твърди, че през 2019 г. при посещението на апартамента е съществувала тераса, гледаща към двора. Съдът не кредитира показанията на свидетеля К., тъй като през 2019 г. Г. В. З. не е била собственик на процесното жилище, като с предварителен договор от 14.07.2020 г. изрично е уредено, че владението върху жилището ще бъде предадено в деня на подписване на нотариалния акт /л. 166/. По отношение на ремонта на покрива има протокол на ОС на ЕС на кооперацията. Взето е решение да се извърши ремонт на покрива, като при гласуването К. е бил против ремонта. Съдът ще коментира годината на извършване на преустройството при излагане на правните си изводи.

От показанията на свидетеля В. Х. Д. се установява, че е живял в процесния апартамент от началото на 2006 г. до 30.06.2006 г. Твърди, че апартаментът е имал една тераса, на която се излиза от дневната, и от нея се вижда храм- паметник „А. Н.“. Пред спалнята не е имало тераса. Съдът кредитира показанията като конкретни, ясни и последователни.

По делото е изслушано и прието като обективно и компетентно изготвено заключение на СТЕ от вещото лице С. К..

При направените проверки в НАГ и в СО район „О.“ вещото лице е открило одобрени чертежи на сградата от 1937 г. (приложени на л. 193, л.194 и л.195 по делото) и чертежи за преустройство на таванския етаж в апартамент от 1938 г. (л.62 по делото). За преустройството е бил одобрен проект и издаден строителен билет №120 от 5.04.1938 г., който не е запазен. Не са открити документи за въвеждане в експлоатация на таванския апартамент. Не са открити запазени чертежи от преустройството за разделяне на таванския апартамент на два апартамента. В чертежите от 1938 г. в западната част от таванския апартамент (в последствие апартамент №7- процесния по делото) не е предвиден санитарен възел, като такъв е предвиден само в източната част на апартамента. На приложените чертежи от 1937 г. (л. 193 — л. 195 по делото) на таванския етаж на сградата не са били предвидени тераси. Тези тераси са предвидени с изменението на проекта от 1938 г.

При огледа на северната фасада на сградата вещото лице е установило, че приобщаването северната тераса към помещенията на апартамента е станало преди да бъде поставена мазилката на сградата, която е еднородна за цялата сграда (както за вход А, така и за вход Б) и е видимо много стара. Поради разположението и изгледа си (северно изложение и към затворен вътрешен двор) северните тераси на по-голяма част от апартаментите са били приобщени към помещенията, като това се е случило преди цялостното измазване на сградата. При приобщаването на северната тераса към кухнята и изграждането на санитарен възел на

апартамент № 7 е била запазена кота корниз на сградата. Във връзка с наличните по делото жалби за прекъснат въздуховод при огледа е установено, че същият е междуременно възстановен. Вещото лице е изследвало представените по делото нотариални актове за апартамент за периода 1952 г. -2020 г.

От анализа на приложените по делото документи експертът е установил, че таванският апартамент на 4-ти терасовиден етаж е бил разделен на два апартамента в периода 1938 - 1952 г. Към момента на разделянето в процесния по делото апартамент вещото лице счита, че е следвало да има санитарен възел на мястото, където същият се намира и към момента, тъй като друга техническа възможност не е налична. Към момента там се намират вертикалните щрангове за вода и канал.

Таванският апартамент, описан в КА, съответства за западната част от таванския апартамент на 4-ти терасовиден етаж по одобрените чертежи от 1938 г. Описаната в нотариалните актове площ на процесния апартамент от 34 кв.м. е преписвана от акта от 1952 г., където обаче е посочено, че това е площта на апартамент по вътрешни размери— т.е светлата квадратура на апартамент, в която не са включени терасите и стените. Вещото лице счита, че по същата причина не е описан и санитарният възел, тъй като той не е изрично упоменат в акта от 1952 г.

Към 1979 г. апартаментът е имал две тераси - северна и южна. От вида на зидарията на приобщената към кухнята площ на част от северната тераса от около 4 кв.м. (л.184-л. 187 по делото) и вида на мазилката по северната фасада на сградата вещото лице счита, че приобщаването е било между 1979 г. и доста преди 2004 г.

От представените по делото сателитни изображения от Google Earth за периода от 2011 г. до 2018 г. пред процесния апартамент към [улица]не се наблюдава тераса. В архитектурно заснемане от м. юли 2020 г. /л. 201/ закупените от жалбоподателката апартамент и прилежащ към него таван са заснети като части от едно жилище. Заснета е съществуваща тераса към [улица]с площ от 7 кв.м. Не е заснета тераса към двора на жилищната сграда.

Според вещото лице, тъй като предмет на обжалваната заповед са изградените върху предвидените по проект тераси санитарен възел, кухненски бокс и част от спалня, то извършеното преустройство представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 вр. т. 42 от ДР на ЗУТ, който е IV категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „д“ ЗУТ.

По отношение на годината на извършване на преустройството вещото лице посочва, че изграждането на санитарен възел върху част от предвидената по проект северна тераса е било извършено при разделянето на апартамент на 4-ти терасовиден етаж на два апартамента, което е станало в периода 1938 - 1952 година. Изграждането на кухненския бокс върху останалата част от северната тераса е извършено в периода 1979 - 2004 година, по-вероятно в началото на този период. За приобщаването на част от предвидена по проект част южна тераса на сградата към прилежащия към апартамент таван няма достатъчно данни. От приложените по делото сателитни изображения може да се съди, че покрив над тази част от терасата е съществувал преди 2011 г.

С оглед изследване на търпимостта на строежа, вещото лице разяснява, че не може да се установи кога е реализирано разделянето таванския апартамент на две, тъй като няма никакви документи, от които да се установи кое кога е направено.

При така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбите са допустима като подадени срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от неблагоприятно засегнати от заповедта лица. Жалбите са подадени в срок- л.81- л.7; л. 15-л. 10. Разгледани по същество, жалбите са основателни.

Предвид категорията на строежа- четвърта, заповедта е издадена от компетентен орган- главния

архитект на СО- арг. чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ, чл. 225а, ал. 1 ЗУТ, § 1, ал. 3 ДР ЗУТ и т.1.46 от Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на СО.

Заповедта е обективирана в изискуемата писмена форма и съдържа посочване на фактически и правни основания за издаването ѝ. Налице е съответствие между обстоятелствената част и диспозитива на оспорения акт.

Съдът констатира, че е спазена процедурата по чл. 225а, ал. 2 ЗУТ. КА е изготвен от длъжностни лица, съобразно изискването на чл. 223, ал. 2 ЗУТ. Не се споделят възраженията на жалбоподателите Д. Л. Б. и Л. В. К., че не са се уведомили за започналото административно производство. Още в неговия ход същите са подали възражение срещу КА- л. 76.

Въпреки това съдът счита, че при издаването на заповедта е допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила, довело до неправилно приложение на материалния закон. Административният орган не е изяснил всички факти и обстоятелства от значение за случая. При издаване на оспорената заповед административният орган се е позовал единствено на декларацията от сиганлоподателя и свидетеля Н. А. К.. Декларираното в нея и приетата от органа година на извършване на строителството -2019 г. -2020 г., категорично се опроверга от показанията на другите двама свидетели и заключението на СТЕ.

Адм. орган не е положил необходимите усилия и не е съобразил, че таванският апартамент, разположен на целия 4-ти терасовиден етаж, по одобрените чертежи от 1938 г. няма данни някога да е бил реализиран. Служители на ответника са правили огледи на място и е следвало да констатират, че на място на 4-тия терасовиден етаж има два апартамента. Същевременно към КА е приложена и приета за относима схема на проекта от 1938 г. за един апартамент на 4-тия етаж, въпреки че в тази схема за жилището на Г. В. З. изобщо не е предвиден санитарен възел, което е недопустимо.

Предмет на обжалваната заповед е незаконен строеж „Вътрешно преустройство на тавански апартамент № 7 с изградени пристройки върху южна и северна тераса“. От заключението на СТЕ се установи, че извършеното строителство се състои в изграждане на пристройка върху южната тераса към спалня с височина между 2.26 и 1.80 м и изграждане на пристройка върху северната тераса, представляваща кухня (на място кухненски бокс) и баня (на място баня с тоалетна). Описаното в заповедта строителство се разглежда като един обект, изграден в един същ период. От заключението на СТЕ се установи, че всъщност строителството е осъществено на отделни етапи - изграждането на санитарния възел е през периода 1938- 1952 г., изграждането на кухненския бокс е в периода 1979-2004 г., като с оглед еднородната мазилка на цялата сграда и амортизацията ѝ, това следва да е сторено в началото на периода. За изграждането на пристройка върху южната тераса към спалнята няма достатъчно данни, но следва да е в периода между 1979 г. и 2011 г.

От тези установявания на първо място следва, че по арг. от чл. 225а, ал. 6 ЗУТ и § 3 от ДР на Наредба № 13 от 23.07.2001 г. за принудителното изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на Дирекцията за национален строителен контрол и представените по делото нотариални актове Д. Л. Б. и Л. В. К. не могат да бъдат адресати на заповед за премахване на незаконен строеж, касаещ пристройка върху северната тераса.

Съдът споделя извода на вещото лице, че предметът на обжалваната заповед представлява строеж, но намира, че така описаното в заповедта не подлежи на премахване поради следното:

Съдът счита, че извършените вътрешни преустройства в жилищни сгради до 1960 г.

(до приемането на ППЗПИНМ, обн., Изв., бр. 76 от 20.11.1960 г. бел. на съда), не са били незаконни, защото не е съществувала законова разпоредба за спазването на строителни правила- Решение № 1219 от 1.11.2007 г. на ВКС по гр. д. № 782/2006 г., V г. о. Извършените преустройства в апартамент № 7, вкл. изграждането на санитарен възел до 1960 г., са законни. Изграждането на кухненски бокс върху северната тераса представлява търпим строеж по смисъла на § 16, ал. 1 ПР ЗУТ, тъй като е било допустимо изграждането му по арт. 56, ал. 5 ЗТСУ, чл. 152 ППЗТСУ. Ако строежът се премахне така, както е посочен в заповедта като еднородно незаконно строителство, ще се засегнат части, за които се установи, че са законни и търпими. Възможният период за изграждане на пристройката на южната тераса от 1979 г. до 2011 г. обхваща всички периоди за търпимост по § 16 ПР ЗУТ и § 127 ПЗР ЗУТ и прави невъзможно извършването на тази преценка. Липсата на възможност за преценка на търпимостта на процесния обект в тази му част не следва да се тълкува в ущърб на жалбоподателите. Противното би представлявало нарушение на принципа за истинност и справедливост.

Дори да не бъдат споделени горните изводи, заповедта противоречи на целта на закона, отменително основание по чл. 146, т. 5 АПК.

Балансът между личния интерес от запазване жилището във вида, в който се намира, и обществения от премахването му, се преценява на базата на всички данни за конкуренция между лични и обществени интереси, като не може да засягат права и законни интереси в по-голяма степен от най-необходимото за целта, за която тя се налага. Съгласно чл. 40 ЗУТ, всяко жилище трябва да има самостоятелен вход, най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс и баня-тоалетна, както и складово помещение, което може да бъде в жилището или извън него. Установи се по делото, че вертикалните щрангове за вода и канал минават през западната част на северната тераса. Ако се изпълни заповедта така, както е разпоредено, апартамент № 7 ще загуби характеристиките си на жилище и няма да може да бъде използван като такова. Освен това санитарното помещение е разположено над съществуващите на долните етажи санитарни помещения. С изградените пристройки не се отнемат или се засягат общи части на сградата. Строежът не е опасен или в лошо състояние. Запазена е кота корниз на сградата. Във връзка със сигнала за прекъснат въздуховод, въз основа на който е почнала проверка от ответника, се установи, че същият е междувременно възстановен. Поради изложеното съдът счита, че строежът не се явява в такава степен на интензивно противоречие с установения ред на държавно управление. Премахването му се явява непропорционална намеса съобразно преследваната от закона цел - в този смисъл Решение № 4547 от 16.04.2020 г. по адм. д. № 11693/2019 г., II отд. на ВАС, Решение № 8109 от 24.06.2020 г. по адм. д. № 712/2020 г., II отд. на ВАС. Оспорената заповед следва да бъде отменена.

При този изход на спора на основание чл. 143, ал. 1 АПК на

жалбоподателката Г. В. З. следва да се присъдят разноски за държавна такса в размер на 10 лева и депозит за вещото лице в размер на 800 лева, общо 810 лева или 414, 15 евро. На основание чл. 38, ал. 2 вр. чл. 38, ал. 1, т. 3 ЗАдв. са налице предпоставките да бъде присъдено адвокатско възнаграждение на адв. Д. П., оказала безплатна правна помощ, което съдът определя в размер на 650 евро. Така определен размерът на адвокатския хонорар е справедлив и обоснован и съответства на фактическата и правна сложност на спора, както и на проявената процесуална активност на адвоката. На Д. Л. Б. и Л. В. К. се дължат разноски за държавна такса в размер на 10 лева за всеки от тях, и за адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лева, общо 1020 лева или 521,52 евро.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2, предл. 2 и чл. 143, ал. 1 АПК, Административен съд София град, Второ отделение, 24-ти състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № САГ23-РА-521/25.09.2023 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Г. В. З. сумата от 414,15 евро разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на адв. Д. П. сумата от 650 евро за оказаната от нея адвокатска защита по делото на основание чл. 38, ал. 1, т. 3 ЗАдв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Д. Л. Б. и Л. В. К. разноски по делото в размер на 521,52 евро.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

На основание чл. 138, ал. 1 АПК препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: