

# РЕШЕНИЕ

№ 3017

гр. София, 04.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,**  
в публично заседание на 09.02.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Галин Несторов**

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **13755** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 – чл. 178 от Административно процесуалния Кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Ц. П. В., адрес: [населено място], срещу заповед № РА-30-292/24.09.2019 г. на главния архитект на Столична община, с която е наредено да бъде премахнат незаконен строеж: «Двуетажна търговска сграда», находящ се в ПИ 5413 и ПИ 5414, кв. 14, по плана [населено място], м. „Студентски град”, административен адрес: [улица], район „Студентски” - СО, извършен без строителни книжа - одобрен инвестиционен проект по реда на чл. 137, ал. 2 и чл. 148, ал. 1 от ЗУТ и разрешение за строеж.

Жалбоподателят навеждат доводи за нищожност, респ. незаконосъобразност на оспорения акт, поради противоречие с материалноправните норми на Закона за устройство на територията /ЗУТ/. Твърди се, че обектът е законно изграден, при наличие на съответни строителни книжа – акт за узаконяване № 25/01.06.1993 г. В съдебно заседание същият се явява и се представлява от адв. З., която поддържа жалбата и претендира разноски.

Ответникът, редовно призован, се представлява в съдебно заседание, изразява становище чрез юриск. Г. за неоснователност на жалбата, претендира юриск. възнаграждение.

Заинтересуваната страна – З. С. Д., в качеството му на ЕТ „ЗВЕЗДИ - ЗВЕЗДОМИР ДИКИДЖИЕВ“, редовно призован, се представлява в съдебно заседание, изразява становище чрез адв. К. за основателност на жалбата, не претендира разноски.

Административен съд – София - град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 168 ал.1 АПК събраните и приети по делото писмени доказателства и законосъобразността на оспорвания административен акт като цяло, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима като подадена от лице с правен интерес от оспорването и в предвидените в чл. 149, ал. 1 от АПК срокове като по същество намира същата за неоснователна.

Съдът, съобразно изискването на чл. 168 от АПК – въз основа на представените от страните доказателства следва да провери законосъобразността на оспорения акт на всички основания по чл. 146 от АПК като не е обвързан от твърденията на страните, относно незаконосъобразността на оспорваната заповед и е длъжен да изследва и обсъди всички въпроси, които имат отношение към законосъобразността ѝ. В резултат на тази проверка, съдът намира, че оспореният акт е издаден от компетентен административен орган, на основание чл. 225а, ал. 1, във вр. с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ, в пределите на делегираната му компетентност със заповед № СОА-19-РД09-934/01.07.2019 г. и заповед № СОА-17-РД09-622/19.06.2017 г /л. 13 и сл. от д./ и в предвидените от чл. 59 АПК и чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ форма и съдържание. Същият е издаден при спазване на процесуално - правните норми.

От фактическа страна се установи следното, съобразно събраните в хода на съдебното производство писмени и гласни доказателства:

Административна преписка е образувана в Дирекция „Общински строителен контрол” от район „Студентски” – СО, където е постъпила административна преписка с вх. № САГ19-ТК00-527 от 16.08.2019 г. Във връзка с правомощията им по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ на 05.06.2019 г. длъжностни лица от район „Студентски” - СО са извършили проверка на място и по документи на строеж: „Двуетажна търговска сграда”, находящ се в ПИ 5413 и ПИ 5414, кв. 14, по плана [населено място], м. „Студентски град”, административен адрес: [улица], район „Студентски” - СО.

От фактическа е установено следното: ПИ 5413 и ПИ 5414, кв. 14, по плана [населено място], м. „Студентски град” са общинска собственост, съгласно АОС № 458/03.10.2000 г. и АОС № 1379/09.06.2015 г. Строежът е извършен от Ц. П. В., адрес: [населено място], ул. „д-р Й. Й.” № 8Б, ет. 6, ап. 21, съгласно Нотариален акт № 128, том IV, рег. № 6406, дело № 632 от 08.06.2017 г. и Нотариален акт № 129, том IV, рег. № 6409, дело № 633 от 08.06.2017 г. Изпълнението на строежа е: Двуетажна търговска сграда с метална носеща конструкция, облечена с термопанели и остъклена част от фасадата. Размерите на сградата, измерени отвън са 19,30/10,50м, със застроена площ около 203 кв.м. и височина около 6,50 м. В сградата са обособени магазин и заведение за бързо хранене, състоящо се от зала, витрини, кухня, грил, хладилна камера и миялно. Сочи се, че строежът е пета категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 от Закона за устройство на територията. Строежът е извършен в периода 2017-2018 г., с оглед на което за същия са неприложими разпоредбите на § 16 от ДР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Налична документация: Акт за узаконяване № 25/01.06.1993 г. на Главния архитект на район „Студентски” - СО, за търговска сграда - 52 кв.м. и открита площадка 25 кв.м. Установените обстоятелства са отразени в Констативен акт № РСТ19-ДИ04-84-1 от 05.06.2019 г., съставен по реда на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ от служители на отдел „КС” при район „Студентски” - СО. Констативният акт е съобщен с писмо с обратна разписка, получено на 09.07.2019 г., видно от известие за доставяне ИД PS 1700 0076QU М. На 18.07.2019 г. срещу съставения констативен акт е

постъпило възражение от Ц. П. В., което е оставено без уважение от страна на административния орган, като се приема, че не са представени изискуемите от закона строителни книжа. Соченият във възражението Акт за узаконяване № 25/01.06.1993 г. на главния архитект на район „Студентски” - СО, касае търговска сграда с площ 52 кв.м. и открита площадка с площ 25 кв.м, като се сочи, че в периода 2017 г. - 2018 г. същият е премахнат и е изграден без строителни книжа строеж: „Двуетажна търговска сграда” със застроена площ около 203 кв.м. Предвид така установеното от фактическа и правна страна се твърди, че безспорно е налице незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ - без одобрени инвестиционни проекти и без разрешение за строеж, в нарушение на чл. 148, ал. 1 и чл. 137, ал. 3 от ЗУТ.

По делото не са представени от страните одобрени инвестиционни проекти и издадено разрешение за строеж за обекта, предмет на оспорената заповед.

Съдът приема за безспорно установено по делото, че жалбоподателят е изградил строежа, предмет на заповедта.

По делото не се спори, че момента на изграждане на строежа или ремонт, както сочи жалбоподателя, е 2017 г. – 2018 г., като съдът приема, че този период се приема за време, през което е извършен строежа.

За строежа няма данни да са одобрявани строителни книжа, съответстващи на строежа – строително разрешение и проекти, на основание чл. 148 от ЗУТ.

Не е спорен по делото въпроса дали обектът представлява „строеж“ по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ.

Въз основа на събраните доказателства е издаден процесният административен акт – заповед за премахване на незаконен строеж.

По делото са изготвени две заключения по СТЕ, които се кредитират като цяло от съда.

Съгласно първото и основно заключение по СТЕ, изготвена от в.л. арх. А. С. се установява следното:

1. ЗАДАЧА 1 - Как е ситуирана сградата, описана в документите за собственост и акта за узаконяване и с какви размери?

Процесната сграда с пл. № 2748 е с административен адрес: [улица], [населено място] и се намира в ПИ №№ 5413, ПИ 5414 , кв. 14 по плана на [населено място], м. „Студентски град”.

Поземлени имоти №№ 5413 и 5414 , кв. 14, по плана на [населено място], м. „Студентски град” са собственост на СО- район „Студентски град” , като за ПИ № 5413 е издаден Акт за публична общинска собственост № 1379/09.06.2015 г. (приложен по делото на л. 38) , а за ПИ № 5414 – Акт за частна общинска собственост № 458/03.10.2000 г. (приложен по делото на л. 39).

Съгласно представени по делото нотариални актове, а именно: Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 128 , том IV , рег. № 6406 , дело № 632/2017 г. и Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 129, том IV, рег. № 6409, дело № 633/2017 г. – жалбоподателят по делото е собственик на сграда с пл. № 2748 с РЗП – 78 кв.м. и право на строеж върху ПИ № 5413 с площ от 249 кв.м. и ПИ № 5414 с площ от 69 кв. м.

Според приложена по делото скица № РСТ17-гр.94-853(1) / 21.06.2017 г. , издадена от СО - район „Студентски град” (л. 40 от делото) , процесната сграда с пл. № 2748 е ситуирана в ПИ № 5413 и ПИ № 5414 , кв. 14, по плана на [населено място], м.

„Студентски град”, като от север граничи с УПИ I – „за озеленяване и спорт”, от изток – [улица], от юг- улица, от запад - УПИ I – „за озеленяване и спорт”.

С Акт за узаконяване № 25/01.06.1993 г., издаден от главния архитект на ТОО „Студентски” (л. 41 от делото) е узаконена: „Търговска сграда – 52 кв.м. и открита площадка 25 кв.м., съгласно одобрена схема от главния архитект на ТОО „Студентски”.

2. ЗАДАЧА 2: Извършван ли е ремонт на сградата и какви дейности са извършени с ремонта?

Към момента на извършения оглед в процесната сграда са обособени – магазин и заведение за бързо хранене, което се състои от зала, кухня, грил, хладилна камера, миялно и витрини.

От направения оглед на място, в.л. приемаприеме, че на обекта е извършван ремонт. Използвани са нови, съвременни строителни материали. Носещата конструкция на сградата е метална, облечена с термопанели, а източната и южната фасада на обекта са остъклени, като дограмата е нова, алуминиева. В заведението за бързо хранене е изпълнена нова бетонова настилка с дебелина 7 см. Със стени от гипсокартон са отделени кухнята от миялното помещение в заведението за бързо хранене, като стените са облицовани с плочки. От източната и южната страна на обекта са монтирани метални ажурни огради с височина 60-70 см, които отделят сградата от тротоара.

3. ЗАДАЧА 3: Извършено ли е дострояване, пристрояване и надстрояване от основната сграда и, ако да - какво?

При направения оглед на място и замервания, в.л. установява следното:

Размерите на процесния обект (измерени отвън) са → широчина – 10,90м и дължина – 17 м. или застроена площ – около 185, 30 кв.м. Височината на сградата е около 6,00 м., което отговаря на двуетажна сграда (Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ - чл.72, ал. 4). В обекта са обособени - Заведение за бързо хранене с размери: 10,90м/12,50 м или площ от 136,5 кв.м. и магазин с размери – 10,90м/4,50м или площ от 49,05 кв.м.

По делото е приложен Акт за узаконяване № 25/01.06.1993 г., издаден от главния архитект на ТОО „Студентски” (текстова част), съгласно който е узаконена търговска сграда с РЗП 78 кв.м. Одобрени арх. проекти, които са цитирани към Акта за узаконяване не са представени.

Съгласно приложените нотариални актове, а именно: Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 128, том IV, рег. № 6406, дело № 632/2017 г. и Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 129, том IV, рег. № 6409, дело № 633 / 2017г., процесната сграда е с РЗП 78 кв.м.

Имайки предвид всичко описано по-горе, а така също и констатациите от направения оглед на място и замервания, в.л. в СТЕ приема, че РЗП на фактически съществуващата към момента сграда (185, 30 кв.м.) е по- голяма от РЗП на сградата, придобита с представените Нотариални актове и описана в Акт за узаконяване № 25/01.06.1993 г., издаден от ТОО „Студентски”, която е 78 кв.м.

Към настоящия момент процесната сграда представлява един цялостен обем, с височина около 6,00 м., който включва заведение за бързо хранене и магазин. Обектът е изграден с метална носеща конструкция, облечена с термопанели от север и от запад, а от изток и от юг фасадите са изцяло остъклени. Покривът е

плосък.

Към Акт за узаконяване № 25/01.06.1993 г. , издаден от главния архитект на ТОО „Студентски“ ( текстова част ) не са приложени одобрени проекти, поради което не може да се установи дали е извършено дострояване, пристрояване и надстрояване на основната сграда, описана в представените документи и как точно е извършено .

4. ЗАДАЧА 4: Има ли разминаване между придобитата сграда и фактически съществуващата към датата на издаване на оспорената заповед такава ?

Придобитата сграда с пл. № 2748 е с РЗП – 78 кв.м. според Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 128 , том IV , рег. № 6406 , дело № 632/2017г. и Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 129 , том IV , рег. № 6409, дело № 633 / 2017 г.

При направения оглед на място и замервания, заключението по СТЕ установява, че фактически съществуващата към момента сграда е със застроена площ от около 185, 30 кв.м. и височина от около 6,00 м. Предвид горното се приема, че между придобитата сграда и фактически съществуващата към момента има разминаване.

Между придобитата сграда и фактически съществуващата към датата на издаване на оспорената Заповед № РА-30-292/24.09.2019 г. на главния архитект на Столична община, също се наблюдава разминаване (видно от представените по делото документи и извършения оглед на място и замервания).

По делото е прието още едно заключение по СТЕ, изготвено от в.л. инж. Ю. М., което също така се кредитира от съда. В същото липсват съществени разминавания с това, изготвено от арх. С.. В отговор на задача 2 се сочи, че първоначално узаконената сграда през 1993 г. не съществува на място по вид, размери и височина, като няма следи от стара сграда. Ремонтните дейности са извършени в изцяло нова сграда. Според в.л. липсват данни за дострояване, пристрояване и надстрояване на основна сграда. Приема се, че липсват законни части от постройките, като цялата построена сграда, ведно с отделните ѝ части е незаконно изградена, при липса на строителни книжа. Сочи се, че при сравнение с изображения в google maps, изграждането е извършено в периода 2016 г – 2018 г. Премахаване на отделни части не може да бъде направено, понеже сградата е изградена като цялостна метална конструкция. Открити части от сградата липсват.

Настоящият състав на съда намира, че административният акт е издаден в съответствие с материално – правните норми на ЗУТ, нормативните актове по прилагането му и при липсата на съществени нарушения на производствените правила.

Обжалваната заповед е издадена за незаконен, по смисъла на чл. 225, ал.2, т.1 и т.2 от ЗУТ строеж, съгласно който строеж или част от него е незаконен, когато се извършва в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план или без съгласувани инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. В мотивите към заповедта е посочено, че извършеното строителство е осъществено в нарушение на императивната норма на чл. 148 от ЗУТ, която предвижда, че строежите могат да се извършват въз основа на разрешение за строеж, издадено от главния архитект на общината. Безспорно установено по делото е, съгласно изложената по-горе фактическа обстановка, че процесната постройка представлява строеж от пета категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 5, във вр. с чл. 147, ал. 1 от ЗУТ, във вр. §5, т.38 от ДР на ЗУТ, поради което за нея следва да има издадено строително разрешение както и съгласуван и одобрен инвестиционен проект. В хода на процеса не са

представени доказателства от страна на жалбоподателя, че са налице издадени строителни книжа за извършения строеж, поради което правилно същият е преценен от административния орган като незаконен по смисъла на чл. 225, ал.2, т.2 от ЗУТ, с оглед на противоречието му с чл. 148, ал. 1 от ЗУТ, респ. чл.137, ал.3 от ЗУТ и е наредено неговото премахване. Безспорно е по делото, че за този строеж така както е извършен, липсва законно издадено разрешение за строеж и одобрени строителни книжа към момента на изграждането му и същият безспорно представлява „незаконен строеж”. За да бъде прието, че строежа не подлежи на премахване следва да се установи, че същият е узаконен, респ. узаконим, съгласно реда, посочен в §184 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ или че представлява „търпим строеж” по смисъла на § 16 от ПР на ЗУТ, т.е., че не подлежи на премахване и забрана за ползване. С оглед на периода на изграждане на обекта, приет от съда за установен, с оглед липсата на доказателства по делото, които да оборват този факт – 2016 г. – 2018 г., не следва да се изследва наличието на обстоятелствата, относими към неговата „търпимост”, съгласно разпоредбата на § 16, ал. 2 от ПР на ЗУТ.

Така, съдът приема, че строежът е незаконен, като изграден в противоречие, както с действащата разпоредба на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ, така и с действалата към момента разпоредба на чл. 121, ал. 1 от Наредба № 5/77 г.

Възражението на жалбоподателя са изцяло неотнормирани по спора. Липсват установени по делото законни части, като очевидно се касае за нова сграда, изградена по съвсем различни инженерни способности от узаконената през 1993 г., като квадратурата на новата сграда е два пъти по голяма – 185,30 кв.м. срещу 78 кв.м. за старата сграда. Касае се освен това за сграда на два етажа, с височина от 6 м., докато предишната сграда е с по-ниска височина и няма данни да е била изградена на два етажа. В случая, с премахването на незаконния строеж няма да се премахват никакви законни елементи от предходна сграда, което се установява от доказателствата по делото и трите заключения по СТЕ.

По изложените съображения обжалваната заповед е правилна и законосъобразна, а подадената срещу същата жалба - неоснователна.

От ответната страна се претендират разноски, за юрисконсултско възнаграждение, поради което и на основание чл. 134, ал. 2 от АПК, такива следва да се присъдят в размер на 100 лева, с оглед изхода на спора и обема на извършена работа от проц. представител.

Водим от горното и на основание и чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София-град, II отделение, 33 състав

### **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ като неоснователна, жалба на Ц. П. В., адрес: [населено място], срещу заповед № РА-30-292/24.09.2019 г. на главния архитект на Столична община, с която е наредено да бъде премахнат незаконен строеж: «Двуетажна търговска сграда», находящ се в ПИ 5413 и ПИ 5414, кв. 14, по плана [населено място], м. „Студентски град”, административен адрес: [улица], район „Студентски” - СО, извършен без строителни книжа - одобрен инвестиционен проект по реда на чл. 137, ал. 2 и чл. 148, ал. 1 от ЗУТ и разрешение за строеж;

ОСЪЖДА Ц. П. В., ЕГН [ЕГН], адрес: [населено място], ДА ЗАПЛАТИ на Столична община разноски по делото в размер на 100 /сто/ лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване в 14-дневен срок от уведомяването пред  
Върховния административен съд на Република България.

**СЪДИЯ:**