

РЕШЕНИЕ

№ 22506

гр. София, 30.06.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в
публично заседание на 30.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **2604** по описа за **2025** 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 М. А. М. М. срещу Заповед №САГ24-РА-30-311/05.12.2024 г. на вр. и. д. главен архитект на СО, с която на основание чл. 225а, ал. 1, във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ е наредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж: „Изградена на югоизточната фасада на сграда с идентификатор 68134.105.194.1 тераса към партерен апартамент и изкопано полуподземно помещение в основите на сградата под нея“, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.105.194, с отреден УПИ VII-194, кв.433, м. „Зони Г-Център“ по Решение № 821, т.21 по Протокол № 73/18.12.2014г. на СОС, с административен адрес: [населено място], район „С.“, ул. „13-ти март“ № 9.

Наведеното основание за оспорване е за допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила - чл.146, т.3 от АПК, поради неизясняване на релевантните по случая факти.

Отправеното до съда искане е за отмяна на обжалваната заповед.

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

оспорва основателността на жалбата.

В съдебно заседание пред Административен съд София-град, пълномощникът на жалбоподателя- адв. П. поддържа жалбата и моли за уважаването ѝ. В депозираното по делото на 14.05.25 година писмено становище

(наименовано писмен отговор) се поддържа, че жалбоподателят не е имал за цел изграждането на незаконен строеж, а само да осигури нормален достъп до собствения си апартамент. При покупката на апартамента, достъп до него е имало само от стар вход от запад, през който с подвижна стълба се е слизало в мазето и премествайки тази стълба жалбоподателят се е качвал в обекта на ниво партер. После по вътрешна стълба е стигал до второто ниво. Продавачът по сделката го уведомил, че преди (време) и на двата апартамента е имало врати към стълбището. Етажните собственици обаче не разрешили на жалбоподателя да възстанови входовете към апартамента на двата етажа и да ползва общите части на сградата- стълбище и стълбищна клетка и вход от север. По тази причина същият предприел действия за осигуряване на самостоятелен вход на апартамента, като изградил вход от югоизток, възможно най- далеч от входа на сградата от север.

Процесуалният представител на ответника- юрк. Т. 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:

М. А. М. М. се легитимира с Н..акт за покупко- продажба на недвижими имот №78, том LLLXXIII дело №33874/1997 г. на I нотариус към СРС (л.16 – л.17 по делото) и Удостоверение за идентичност на имена изх. № 4465/25.07.2024г. на Район „К. поляна“ като собственик на апартамент, находящ се в [населено място], в сградата на ул. „13-ти март“ № 9, в партерния етаж, с площ обща площ 141, 25 кв.м, състоящ се от две стаи , хол, кухня и сервизни помещения, със салон над тях, свързан с вътрешна стълба, заедно с избено помещение с площ 14 кв.м, таванско помещение, заедно с прилещажи 249/402 идеални части от общите части на сградата и същите идеални части от дворното място.

Административното производство е започнало по жалби (със значението на сигнали) от етажните собственици в сградата на ул. „13-ти март“ № 9.

Фактическите установявания на органа се съдържат в редовно съставения от извършената проверка Констативен акт (КА) № РСЦ-ГР94-386-4/05.08.2024 година по чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ от служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ от Район „С.“ СО. Препис от КА е получен лично от жалбоподателя на 07.08.2024 г., удостоверено саморъчно от него върху акта (л.76 по делото), като същият не е упражнил указаното му право на възражение в 7-дневен срок.

Фактическите установявания и правни изводи от КА са възпроизведени в мотивната част на оспорената пред съда заповед. В съответствие с тях, процесният строеж се изразява в изпълнението на югоизточна фасада на сграда с идентификатор 68134.105.194.1 в обсега на партерен апартамент на отвор за врата с размери 1,90 м/0,90 м . Достъпът до вратата е посредством новоизградена тераса: стоманобетонна плоча с дебелина 0,15 м по цялата дължина на стената от югоизток пред фасадната плоскост, с размери в план в широката си част около 1,86 м /2,50 м , в частта пред входната врата 1,50 м/2,30 м . Новоизградената тераса е стъпила на терена посредством стоманобетонни колони с различни размери- 0,25/0,25 м и 0,28/0,38 м . Колоните продължават и над терасата пред входната врата към партерен апартамент с изграден бетонен покрив върху тях. Подходът от терена към терасата е посредством стоманобетонна стълба: 6 броя стъпала с обща височина 0,80 м. Прозорецът на партерния апартамент, вдясно от горепосочената входна врата, сравнен с прозореца над него, който е 1,55 м ширина, е разширен до 1,80 м ширина. Под новоизградената тераса в рамките на основите на сградата е изкопано полуподземно помещение с приблизителни светли размери в план 4,00 м/1,25 м , със светла височина от 1,95 м и прозорци от юг с размери 0,80 м/0,75 м и от изток (под терасата) с размери 0,40 м/1,25 м. Към помещението води вкопана бетонна стълба, изпълнен е отвор за врата с размери 1,00 м/1,90 м .

Строежът е V-та категория по смисъла на чл. 137, ал.1, т.5, б „г" от ЗУТ Конструктивно е свързан с жилищна сграда, която е V-та категория по смисъла на чл. 137, ал.1, т. 5 от ЗУТ. Възложител и извършител на строежа: М. А. М. М.. Строежът е изпълнен без одобрени строителни инвестиционни проекти и без издадено разрешение за строеж от компетентния орган и е незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ.

За извършения строеж не е представено и писмено съгласие от собствениците в етажната собственост за съществено изменение на вида и облика на фасадата и за дейностите по

разкопаване в основите на сградата, което е нарушение на изискването на чл. 183, ал.2 от ЗУТ.

Строежът не е търпим, тъй като не попада в хипотезите на § 16 от ПР на ЗУТ и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИДЗУТ. Строежът, представляващ прозорец, новоизградена врата към партерен апартамент, тераса и полуподземно помещение в основите на сградата, е изграден в периода 2023-2024 г.

Фактическите установявания на органа се потвърждават от приетото по делото заключение на вещото лице след извършения оглед на място и поясненията по време на изслушването му в съдебно заседание. Несъществените разминавания в посочените размери на строежа по КА и заключението на вещото лице са без значение. Те по никакъв начин не засягат правилното индивидуализиране на предмета на оспорената заповед. Времето на извършване на строежа-2023/2024 г. не само не е оспорено, но е налице и изрично изявление на пълномощника на жалбоподателя в съдебно заседание на 12.05.2025 година (отразено в съдебния протокол), че строежът е извършен през 2024 година. От заключението на вещото лице се потвърждава и категорията на строежа- V-та в случая.

Жалбоподателят не оспорва извършването на строежа без строителни книжа, като в тази връзка следва да се отбележи, че причините за това са без значение за квалифицирането му като незаконен. Без значение е и обстоятелството, че архитектурният проект на сградата не е съхранен. Самият жалбоподател твърди с жалбата до съда, че достъпът до собствения му апартамент, разположен на два нива се е осъществявал назад във времето (по сведения на продавача по сделката през 1997 година) чрез врати и на двете нива откъм стълбището в сградата- етажна собственост. Извършените от него СМР са на друго място и в много по-голям обем- изградена тераса към партерен апартамент и изкопано полуподземно помещение в основите на сградата под нея (под терасата).

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 25.03.25 година 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 - главния архитект на Столичната община. Компетентността на органа произтича от чл.225а, ал.1 от ЗУТ и Заповед №СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. (приложена в преписката и приета по делото- л.98 - л.105 по делото), с т.1.46 от 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 главния архитект на Столична община. Процесният строеж е 5 категория, установено по делото вкл. от приетото по делото заключение на вещото лице, като осъществява хипотезата на съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5, б. „а“ и б. „г“ от ЗУТ. Извършеното представлява реконструкция и преустройство.

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 административнопроизводствените правила - такова 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, с оглед времето му на изграждане- 2023/2024 г.

Наличието на незаконен строеж и липсата юридическия факт, препятстващ 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 както с оглед липсата на твърдения същият да е изградил трайно личния си и семеен живот в апартамента, с който е свързан незаконният строеж, така и с оглед на обстоятелството, че премахването на незаконния строеж не прави негоден за обитаване собствения му апартамент, преценено вкл. през призмата на обстоятелството, че от момента на придобиване на апартамента- 1997 г. до извършването на строежа-2023/2024 година е изминал значителен период от време. В този смисъл не може да бъде обоснован извод, че ако заповедта

бъде потвърдена и изпълнена, жалбоподателят и неговото семейство ще изгубят жилището си, като намесата на държавните власти ще се отрази не само на „тяхното жилище“, но и на „техния личен и семеен живот“. 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). Доказаните разноски са в размер на 250 лева заплатено възнаграждение за вещо лице. За защитата на ответника, осъществена от юрисконсулт при съобразяване с фактическата и правна сложност на делото, проведените по делото две съдебни заседания, обема и качеството на осъществената защита, съдът определя възнаграждение над средния размер, установен за адм. дела без материален интерес в чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, а именно 200 лева, съответно присъжда на ответника разноски общо в размер на 450 лева.

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 М. А. М. М. срещу Заповед №САГ24-РА-30-311/05.12.2024 г., издадена от вр. и. д. главен архитект на Столична община.

ОСЪЖДА М. А. М. М., ЕГН [ЕГН] да заплати на Столичната община (чл.14 ЗМСМА) сумата в размер на 450 (четиристотин и петдесет) лева, разноски 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:

