

РЕШЕНИЕ

№ 4208

гр. София, 02.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в
публично заседание на 15.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **12105** по описа за **2023** 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, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.
Образувано е по жалба на Б. В. С., подадена от адв. В., срещу Заповед № САГ23-РА-30-589/02.11.2023 г. на главния архитект на Столична община. В жалбата са изложени доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед поради постановяването ѝ от некомпетентен орган, при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, противоречие с материалния закон и несъответствие с целта на закона –отменителни основания по чл. 146, т. 1, т.3, т. 4 и т. 5 АПК . Иска се отмяна на оспорената заповед.
В последното ОСЗ по делото жалбоподателят се представлява от адв. В., която поддържа искането за отмяна на процесната заповед. Претендира разноси по представен списък. Представени са писмени бележки.
Ответникът- главният архитект на Столична община, в съпроводителното писмо по изпращане на адм. преписка чрез директора на дирекция „ПНО“ изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендират се разноси за юрисконсултско възнаграждение.
В ОСЗ ответникът се представлява от юрк. В., която поддържа оспорването и искането за разноси.
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: Във връзка с подадени сигнали за незаконно строителство /л.77, л. 75, л. 52, л. 62/, на 24.04.2023 г. работна група от двама служители на ответника е извършила проверка на строеж „Жилищна сграда- 1-ви етаж“, находящ се в имот с идентификатор 55419.6706.3211 по КKKP на [населено място].

За проверката е съставен Констативен акт /КА/ № 2/ДИ-05-955/24.04.2023 г. /л. 34, гръб/ при отсъствие на извършителя на строежа /л. 36/.

При проверката е установено, че имотът е съсобственост на Б. В. С., съгласно Нотариален акт № 161, том III, рег. №2843, дело № 506/2003 г. /л. 42/, и на Б. Е. Н., съгласно Нотариален акт № 107, том I, рег. № 3545, дело № 36/2020 г. Строежът е собственост на Б. В. С. и е изпълнен от него. При проверката не са представени виза за проектиране, одобрен проект, съгласуване с контролните органи, разрешение за строеж, заповедна книга.

Констатирано е, че след закупуване на имота през 2003 г. Б. С. е премахнал сградата, разположена на северната граница на УПИ VII-494, кв. 26, описана в Нотариален акт № 161/2003 г. и е изпълнен строеж на масивна жилищна сграда с подпокривно пространство на отстояние ~ 2.00 м-3.00 м от северната граница със застроена площ 68.00 кв. м. До 2019 г. е извършено пристрояване по югоизточната фасада ~ 20.00 м. Основната носеща конструкция на сградата е монолитна, стоманобетонна, скелето-гредова, с фасадни и вътрешни преградни стени от керамични тухлени зидове. Плочата над първия етаж е стоманобетонна с дебелина 0, 14 м. Общият товар от тази плоча се предава посредством стоманобетонни колони на монолитни ивични основи от каменна зидария с дебелина 0.60м. Връзката между двете нива на сградата се осъществява с монолитна стоманобетонна стълба. Монтирана е PVC дограма по фасадите. Строежът е запазен с ток и вода. Посочено е, че през 2020 г. след възникнал пожар е констатирано надстрояване на съществуваща жилищна сграда, като е изпълнен подпокривен етаж за жилищни нужди, в големи размери от първоначалния си вид, без одобрени строителни книжа. За изпълненото надстрояване е издадена Заповед № РА-30-44/19.01.2022 г. на гл. архитект на СО. КА е връчен на Б. С. на 25.05.2023 г.

На 01.06.2023 г. Б. С. е подал възражение срещу КА /л. 37/.

Въз основа на установеното с КА № 2/ДИ-05-955/24.04.2023 г. е издадена оспорената Заповед № САГ23-РА-30-589/02.11.2023 г. на главния архитект на Столична община, 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 Б. В. С. да премахне незаконен строеж „Жилищна сграда- 1-ви етаж“, находящ се в имот с идентификатор 55419.6706.3211 по КKKP на [населено място].

По делото е изслушано заключение на СТЕ от вещото лице А. А., оспорено от проц. представител на жалбоподателя, но прието от съда като обективно и компетентно изготвено.

От заключението на СТЕ и разясненията, дадени от вещото лице в ОСЗ, се установява следното:

Съществуващата на място сграда, собственост на Б. С., представлява двуетажна сграда със застроена площ от 89 кв.м, масивна стоманобетонна конструкция и тухлена зидария. Покривът е двускатен, изпълнен от дървената покривна конструкция с покритие от битумни шиндли. Конкретно за обект „Жилищна сграда - първи етаж“ вещото лице счита, че същият представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, пета категория съгласно чл.137, ал.1, т.5, буква „а“. Експертът е установил, че през 2003 г., когато е закупен имота от Б. С., съгласно тогава действащия ПУП, сградата е била на северната имотна граница (видно от кадастралния план). В момента сградата се намира на 2,71 м (в частта на дневната и спалнята) и на 1,80 м (при банята)

от северната имотна граница. Налице е пристрояване на жилищна сграда с идентификатор 55416.6706.2111.1 от юг. Поради това експертът счита, че има извършени строително-монтажни дейности по първия етаж. Вещото лице е разяснило, че е изградена изцяло нова жилищна сграда-изградени са стоманобетонова конструкция, зидарии, мазилки и т.н.

Вещото лице е установило, че съществуващата сграда, собственост на Б. С., не съответства по площ, етажност и местоположение на сградата, отразена в кадастралния план на одобрения ПУП от 1987 г. и на заснетото в ръчната скица от месец юни 1982 г. Разликата се състои в това, че сградата по кадастрален план е разположена на северната граница на имота и е отразена като ПЖ (едноетажна паянтова жилищна) с площ от ~60 кв.м, а на място съществуващата сграда е на отстояние 2,71 м от северната имотна граница и е със застроена площ от 89 кв.м.

Вещото лице е установило, че сградата е на намалени отстояния освен от северната имотна граница и от дъното на имота. Няма необходимото отстояние и от сграда с идентификатор 55416.6706.2111.2, като същата е засенчена от изток.

При проверката в районната администрация експертът е установил, че не е представен инвестиционен проект за градежа на изместената сграда и за пристройката. В архива на СО - район „П.“ няма строителна документация на жилищната сграда, нито за пристройката от юг.

В ОСЗ вещото лице разяснява, че съществуващият на място строеж към настоящия момент представлява нова сграда спрямо сградата, отразена в кадастралния план на ПУП от 1987 г. Пристрояването на 1 етаж на сградата се изразява в увеличаване площта на сградата спрямо отразената постройка в КК от 2012 г., изменена 2014 г. Сградата не съответства на нито един кадастрален план- нито като петно, нито като площ, включително и на действащата КК. Вещото лице посочва, че след закупуване на имота през 2003 г. е изградена настоящата сграда, тъй като тя не съответства на плана. При огледа на място вещото лице е констатирало, че сградата не съответства на описанието в нот. акт № 161, том III, рег. № 2843, нот. дело № 506/2003 г. /л. 42 от делото/, тъй като разпределението на първия етаж на сградата е различно и се състои от дневна, стая, баня, входно антре и още една спалня.

По делото са разпитани свидетелите Л. Н. Г. и Ц. В. В..

Свидетелят Г. живее в имот, съседен на процесния, и от показанията му се установява, че през 2003 г. жалбоподателят е разрушил малка кирпичена къща и е построил по-голяма къща отново на един етаж. Като техническо лице гарантира, че е изградена изцяло нова къща. Няма как да бъдат ползвани старите основи, защото новият строеж е на друго място.

С оглед възраженията на проц. представител на жалбоподателя срещу разпита на свидетеля съдът намира, че няма пречка да бъдат събрани показанията на сигналаподателя/ пълномощник на сигналаподателя. Съгласно константната и неизменна съдебна практика те нямат качеството на заинтересована страна нито в административното, нито съдебното производство, поради което могат да участват производството в процесуалното качество на свидетел. По арг. от чл. 164, ал. 1 ГПК вр. чл. 144 АПК със свидетелски показания могат да се доказват всякакви факти. като в случая не е налице някое от ограниченията по чл. 164, ал. 1, т. 1-6 ГПК. Съдът кредитира показанията на свидетеля като ясни, логични, последователни и кореспондиращи със събрания доказателствен материал, вкл. със заключението на СТЕ.

От показанията на свидетеля В., племенник на жалбоподателя, че Б. С. е купил процесния имот през 2003 г. Показанията на свидетеля, че лично е присъствал на падането на външна стена на постройката през 2003 г., както и на даването на устни разпореждания от служители на СО за преместването ѝ на 3 метра от оградата, последващото падане на останалите три стени, вкл. и покрива, и изграждането им върху старите основи не се кредитират от съда като крайно неправдоподобни и нелогични. С оглед роднинската връзка между свидетеля В. и жалбоподателя

намира показанията за защитна теза.

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

Жалбата е допустима като подадена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от заинтересовано лице и в преклузивния срок за оспорване (л. 5 и л. 71).

Предвид категорията на строежа 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 /л. 18/.

Заповедта е обективизирана 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, като разпореденото със заповедта изцяло съответства на изложените фактически обстоятелства.

Съдът не констатира при издаването на акта да са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Спазена е процедурата по чл. 225а, ал. 2 ЗУТ. Процесният строеж е индивидуализиран в достатъчна степен както в заповедта, така и в КА № 2/ДИ-05-955/24.04.2023 г., изготвен от длъжностните лица, съобразно изискването на чл. 223, ал. 2 ЗУТ. Жалбоподателят се е възползвал от възможността да подаде възражение срещу КА. Невръчването на констативния акт на съпругата на жалбоподателя не представлява съществено нарушение на административнопроизводствените правила, тъй като при СИО всеки от съпрузите има самостоятелно право на жалба срещу заповедта за премахване на незаконния строеж.

Съдът счита, че при издаване на заповедта правилно е приложен материалният закон.

На премахване по реда на чл. 225а, ал. 1 ЗУТ подлежат незаконни строежи или части от тях, като в § 5, т. 38 ДР ЗУТ се съдържа легална дефиниция на понятието „строеж“. По делото няма спор, че съществуващият на място първи етаж от жилищна сграда представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, пета категория съгласно чл.137, ал.1, т.5, буква „а“ ЗУТ, като този извод се потвърждава и от заключението на СТЕ. На общо основание за реализирането на строежа е бил необходим изричен разрешителен акт от главния архитект на общината - чл. 148, ал. 1 и 2 ЗУТ. Тъй като такъв не е налице, строежът е незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ.

С оглед твърденията на проц. представител на жалбоподателя е необходимо да се посочи следното:

Като адресат на заповед за премахване на незаконен строеж може да бъде посочен както неговия извършител, така и неговия собственик и/или възложител, а така също и лицата, носители на вещни права върху имота, в който е изграден строежа - 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.

Установи се по делото, че съществуващата на място сграда не съответства по площ, етажност и местоположение на сградата, отразена в кадастралния план на одобрения ПУП от 1987 г. и на заснетото в ръчната скица от месец юни 1982 г. Ирелевантно е да се изследва по делото каква е площта и местоположението на сградата към 2003 г. -момента на придобиване от Б. С.. Сега съществуващата сграда представлява строеж, същата е собственост на жалбоподателя и за нея липсват строителни книжа както към 2003 г., така и към настоящия момент.

Чрез специални знания по делото се установи, че е изградена изцяло нова жилищна сграда, като включително свидетелят, посочен от жалбоподателя, твърди, че са изградени нови стени и покрив след 2003 г. Нужно е да се посочи, че основните ремонти и реконструкциите на сгради или на части от тях също представляват строежи по см. на § 5, т. 38 ДР на ЗУТ и се изпълняват след издадено разрешение за строеж - арг. чл. 137, ал. 1, т. 5, б. „г“ ЗУТ вр. чл. 148, ал. 1 ЗУТ. С оглед твърденията, че незаконна е само преместената северна стена, съдът отново обръща

внимание, че няма част от строежа, за която да се представиха строителни книжа. При липса на такива целият строеж е незаконен.

Жилищната сграда е изградена през 2003 г., поради което не представляват търпим строеж, тъй като не попада в нито един от периодите за търпимост, регламентирани в § 16 ПР ЗУТ и § 127 ПЗР ЗУТ.

Заповедта е издадена в съответствие с целта на закона - да не се допуска и да се отстранява незаконното строителство. Премахването на процесния незаконен строеж не се явява непропорционална намеса съобразно преследваната от закона цел. Намесата на държавата е осъществена при условията, регламентирани в чл. 8, ал. 2 от КЗПЧОС - засягането на интересите на жалбоподателя е предвидено в закона, който регламентира премахване на строежи /ЗУТ/, изградени без строителни книжа, насочено е към постигане на легитимна цел и е пропорционално. Мярката е насочена към охрана на здравето на обитателите, както и към осигуряване безопасност на строежа и защита на останалите граждани.

По отношение на жалбоподателя е издадена Заповед № РА-30-44/19.01.2022 г. на гл. архитект на СО за премахване на незаконен строеж, от което следва, че жалбоподателят разполага със средства да извършва строителство, но системно нарушава изискванията на ЗУТ. Наличието на издадено строително разрешително не е бюрократична тежест, а гаранция, че построеното отговаря на строителните правила и норми. Липсата му прави незаконният строеж потенциално опасен, включително и за обитателите му. Теренът, върху който е изградена незаконната сграда, е съсобственост на жалбоподателя, поради което той разполага с възможност за ново строителство при спазване изискванията на закона. С оглед изложеното не се установява нарушение на принципа за съразмерност по чл. 6 АПК. С оспорената в настоящото производство заповед нито се цели, нито фактически ще бъдат засегнати права на жалбоподателя в степен по-голяма от необходимото за изпълнение на законово установените правомощия на административния орган.

При така извършената проверка на законосъобразността на акта по реда на чл.168 АПК и по изложените съображения съдът намира, че жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена. С оглед изхода на спора и своевременно претендираното от процесуалния представител на ответника юрисконсултско възнаграждение, жалбоподателят следва да бъде осъден да му заплати сумата от 102,26 евро, 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

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

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Б. В. С. срещу Заповед № САГ23-РА-30-589/02.11.2023 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Б. В. С. да заплати на Столична община сумата от 102,26 евро, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

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

СЪДИЯ:

