

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав, в публично заседание на 24.02.2026 г. в следния състав:**

при участието на секретаря Стаменка Симеонова, като разгледа дело номер **731** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. чл.215 и сл. Закон за устройство на територията (ЗУТ).  
Образувано е по жалба на Я. С. Н. срещу Заповед № САГ24-РА-30-288/14.10.2024г., с която на основание чл.225а, ал.1, вр. чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, е наредено на жалбоподателя като извършител на строежа, да премахне незаконен строеж: „Пристройка към южната фасада на сграда с идентификатор 04234.6907.1630.3 по КККР на [населено място], находящ се в ПИ 04234.6907.1630, УПИ XVII-35, кв.4, местност в.з. „Бункера“, район „П.“ – СО, с административен адрес: [населено място], [улица], изпълнена с навлизане в съседен поземлен имот с КИ 04234.6907.1533, УПИ XXIV-1506, кв.4, местност в.з. „Бункера“, район „П.“ – СО и с административен адрес: [населено място], [улица].  
Жалбоподателят поддържа, че обжалваната заповед е незаконосъобразна. Поддържа, че в хода на административната процедура не са изяснени всички обстоятелства. Твърди, че погрешно в оспорената заповед е посочено, че се касае за „Пристройка към южната фасада на сградата“, тъй като южната фасада на сградата не е променяна от построяването ѝ. Поддържа, че сградата е изградена в този си вид. Извършеното пристрояване през 2007г. касае само северната част на сградата, като от южната страна, тя не е променяна. Оспорва като необоснован извода на административния орган, че „терасата“ от южната страна е построена след 2007г., като се позовава на събраните свидетелски показания, както и заключението на СТЕ, че още от преди 2007г. сградата от южната страна е в този си вид. Обстоятелството, че при одобряването на ПУП за имота през 1991г., не е съобразено действителното застрояване, не може да мотивира извод за незаконност на строеж,

изграден преди приемане на плана. Прави искане за отмяна на заповедта.

Ответникът – кмет на Столична община (съгласно влязло в сила определение по чл.153 АПК постановено в съдебно заседание на 02.12.2025г.), чрез своя пълномощник оспорва жалбата.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Процесното административно производство е образувано пред общинска администрация район „П.“ СО, по повод постъпил сигнал № РПН23-ГР94-2191/19.07.2023г. подаден по електронен път от собственика на ПИ 04234.6907.1533. В сигнала се сочи, че от страна на съседа Я. Н. притежаващ имот 04234.6907.1630, е извършено навлизане в техния имот с багер и го е използвал за депо за изкопана пръст, без да е искано тяхното съгласие. Към сигнала е приложен снимков материал. Допълнително е поискано да бъде извършена проверка дали оградата е изпълнена съгласно разрешението за строеж; дали къщата е въведена в експлоатация; дали има издадено разрешение за строеж за извършено допълващо застрояване към дъното на имота (лятна кухня).

Въз основа на сигнала е образувана преписка и е извършена проверка от длъжностни лица от общинска администрация район „П.“ в същия ден – на 19.07.2023г., за което е съставен Констативен протокол № 01/РПН23-ГР94-2191, приложен към делото. Отражено е, че при проверката на място е установено, че до западната фасада на сграда с идентификатор 04234.6907.1630.3 (на жалбоподателя), както и до оградата по югозападната граница на имота, се запълва изкоп с чакъл и земни маси, в който са положени гофрирана PVC тръба и хидроизолационна PVC мембрана. Към момента на проверката също така е констатирано, че по югозападната граница на имота, оградата е демонтирана, като в съседния имот – 04234.6907.1533 са насипани около 3 куб.м. земни маси. В резултат на констатациите, с Предписание № 1/19.07.2023г. до собственика на имот 04234.6907.1630 (жалбоподателят Я. Н.), е указано да прекрати строително-монтажните работи, да не извършва такива в съседен имот и да представи в отдел „Контрол по строителство“ в общинската администрация, строителни книжа за извършваните към момента на проверката СМР. Екземпляр от предписанието е поставен, чрез залепване на входната врата на адреса на жалбоподателя.

С Предписание № 2/27.07.2023г., на жалбоподателя е указано да се яви в отдел „Контрол по строителството“, район „П.“, по повод подадените сигнали и извършени проверки. От Констативен протокол от 09.08.2023г. е видно, че на срещата се е явил единствено подалият сигнала собственик на имот 04234.6907.1533. Представен е по делото и Констативен протокол № 02/РПН23-ГР94-2191/10.08.2023г., съставен от длъжностните лица при район „П.“, в който е отразено, че собственикът на имот 04234.6907.1533 е представил „нотариално заверена декларация от предходния собственик на имота, в която се коментира, че пристройка (английски двор) към сграда с идентификатор 04234.6907.1630.3, навлизаща в имот 04234.6907.1533 е изградена след 1995г.“. Посочено е в КП, че при проверката на място е установено, че към южната фасада на жилищна сграда с идентификатор 04234.6907.1630.3, е изпълнена едноетажна пристройка, конструктивно свързана с жилищната сграда и приобщена към нея. Пристройката е с широчина 2,40м., дължина 8,50м. и ЗП – 20 кв.м. Строежът е запазен с електричество и вода. Състои се от зид от газобетонени тухли и стоманобетонена плоча, служеща за покрив. Изпълнена е на височина 1,30м. от нивото на по-ниския терен (имот 04234.6907.1630), а в частта навлизаща в имот 04234.6907.1533 е под нивото на терена. Ситуацията е нанесена на

скица, част от констативния протокол, като са приложени и фотоснимки. Също така е констатирано, че оградата по югозападната граница е възстановена, като до нея е поставена и нова ограда от метални колове и мрежа. Насипаните земни маси са подравнени на нивото на прилежащия терен. Отражено е в КП, че посочената в сигнала „лятна кухня“, позиционирана в дъното на имот 04234.6907.1630, представлява навес в ъгъла между съществуващата ограда по източната и южна граници на имота, за което не се изисква разрешение за строеж. По отношение посочената в сигнала „изгребна яма“ е установено, че такава е отразена в одобрените проекти за жилищната сграда в имот 04234.6907.1630.

Следващият приложен документ по административната преписка е предписание № 1/15.04.2024г., с което служители от отдел „Контрол по строителство“ – район „П.“, уведомяват жалбоподателя Я. Н., че следва да се яви в 3-дневен срок, за съставяне и връчване на акт по реда на чл.225а от ЗУТ, който е основание за издаване на заповед за премахване на строеж: „Допълващо застрояване – пристройка към южната фасада на сграда с идентификатор 04234.6907.1630.3“. П. е съобщено, чрез залепване на входната врата.

Съставен е на основание чл.225а, ал.2 ЗУТ и Констативен акт № 1-ГР94-2191/18.04.2024г., приложен по делото. В него е отразено, че извършител на строежа: „Пристройка към южната фасада на сграда с идентификатор 04234.6907.1630.3“, е Я. С. Н.; строежът е V – та категория и за него няма издадени строителни книжа и документи. По отношение обследването за търпимост е посочено, че строежът е изпълнен след 2007г., като мотивите са, че за строеж „пристройка – жилищна сграда (към южната фасада на която е изпълнена пристройка) е издадено Разрешение за строеж № 269 от 24.07.2007г., като в проектната документация послужила като основание за издаването му, не е отразено наличието на тази пристройка. По тези съображения е прието, че следва да се счете, че пристройката е изпълнена след 2007г., поради което не попада в приложното поле на § 16 и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Посочено е, че са нарушени разпоредбите на чл.148, ал.1 и чл.137, ал.3 от ЗУТ, като установените нарушения и издаденият Констативен акт са основание за започване на административно производство за издаване на заповед за премахване на строителството по реда на чл.225а, вр. чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ.

Препис от Констативния акт е връчен „на ръка“ на Я. Н. на 18.04.2024г., като по електронен път, на 25.04.2024г. е изпратено писмено възражение срещу акта. Поддържа се, че в закупения от жалбоподателя имот не е налице строеж, изпълнен без одобрен проект и разрешение за строеж, поради което не са налице посочените в акта по чл.225а, ал.2 ЗУТ нарушения. Поддържа, че сградата в неговия имот е изградена през 1968г. с одобрени книжа, като при южната фасада не се касае за нов строеж, а за цялостна, конструктивна част на една обща сграда. Дори и сградата да е била изградена в отклонение от строителните книжа, поддържа, че отговаря на изискванията за „търпимост“.

С оспорената в настоящото производство Заповед № САГ24-РА-30-288/14.10.2024г., възражението е прието за неоснователно. Възприети са констатациите отразени в съставения от служителите за контрол по строителството в район „П.“ констативен акт, като е заключено, че е налице незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ – без одобрени инвестиционни проекти и без издадено разрешение за строеж, и е наредено премахването му от извършителя на строежа.

Приети са като писмени доказателства по делото документите, въз основа на които е придобито правото на собственост върху имотите, както следва: с нотариален акт за

покупко-продажба на недвижим имот № 93, том I, рег.№ 407, дело № 74 от 22.02.2007г., жалбоподателят Я. С. Н. е придобил собствеността върху вилна сграда, находяща се в [населено място], местност „Бункера“, състояща се от лятна кухня и избено помещение на приземния етаж, и стая, дневна-кухня, тоалетна и антре на етажа, застроена върху 38 кв.м., заедно с дворното място – УПИ XVII-35, цялото с площ от 740 кв.м. С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 164, том I, рег.№ 3005, дело № 114 от 25.06.2020г., Л. И. Д. и „Евровия Инвест“ ООД, придобиват право на собственост върху съседния ПИ 04234.6907.1506 по КККР одобрени със Заповед РД-18-51/03.11.2011г., част от който имот съгласно представен документ за собственост представлява вилно място, в землището на [населено място], с площ 500 кв.м., съставляващо УПИ XXIV-35, в кв.4, по плана на в.з. „Бункера“.

Приети са като писмени доказателства още и: Разрешение за строеж № 269/24.07.2007г. за строеж в УПИ XVII-35, кв.4, в.з. „Бункера“; одобрен проект с разрешение за изграждане на вила от 11.04.1967г.; Позволителен билет № 121/11.04.1968г., посочен върху копие на част от протокол за строителна линия от 18.04.1968г.; разрешение за строителство на вила в УПИ XVII, кв.4, м. в.з. „Бункера“ от 14.12.1967г. с приложена ситуационна скица, които документи са обсъдени от вещото лице по изслушаната съдебна експертиза.

Приета е като писмено доказателство Заповед № РД-50-09-209/30.10.1991г. на главния архитект на С., с която е одобрен проект за ЧИРП на кв.4, парцел XVII-35 и разделянето му на парцели XVII-35 и XXIV-35 от в.з. „Бункера“ и ЧЗП на парцели XVII-35 и XXIV-35. Приета е и графичната част на плана от 1961г., върху който е нанесено разделянето на имота с плана от 1991г., като в кадастралната основа на плана е нанесена съществуващата жилищна сграда, построена през 1969г.

Приета е като писмено доказателство декларация от Г. Х. Г., Маргрид М. К.-Постаджиян и Е. Х. Емирян, с нотариална заверка на подписите на деклараторите от 12.06.2024г. и 14.06.2024г. на нотариус М. Б. РС-София, в която декларират, че в дворното място съставляващо УПИ XVII-35, местност в.з. „Бункера“ (на жалбоподателя), е построена вилна сграда – двуетажна жилищна сграда. Декларирали са, че по време на строежа, първоначалните собственици Коеви са изпълнили мазе с размер между 195 до 220 см, като едната му стена е околоръстния каменен зид на основната сграда. Мазето е съществуваща част от сградата. Конструкцията на мазето е монолитна, стоманобетонена и са изпълнени три броя колони 25/25. От мазето излиза козолна плоча, която е козирка пред входа му. Декларирали са, че сградата (подробно описана) и мазето, което е монолитно свързано със сградата, са построени в късните години на шестдесетте и ранните на седемдесетте с разрешение от 1968г., като терасата откъм юг е изградено в едно със сградата.

По делото е разпитан като свидетел А. В. К. – приятел на жалбоподателя, който заявява, че знае за имота, който Я. притежава в [населено място], в.з. „Бункера“, ходил е там. Ходили заедно с Я. да огледат имота още преди да го купи през 2007г. Той представлявал двор с малка къща. Свидетелства, че след покупката, старата къща си останала, а отпред (откъм улицата) направили нова част. Отпред направили по-голяма сграда, която е свързана с по-старата. Уточнява, че при старата сграда нищо не било пипано. Старата сграда представлява кухня, мазе, отзад има тераса.

За изясняване на спорните по делото обстоятелства е изслушано заключение на СТЕ. Вещото лице, въз основа на събраните по делото доказателства, както и след извършен оглед на имотите дава заключение, че процесната пристройка (строежът предмет на оспорената Заповед № САГ24-РА-30-288/14.10.2024г.), е изградена полуподземно по

южната фасада на сградата и е с размери ок. 8,60м/2,40 м. /вътрешни размери 8,15м/2,18м/ и височина 2,15м., измерена от ниската част на моделирания терен при входа – източната фасада на сградата. В северозападния ъгъл покривът на пристройката, представляващ бетонна площадка, е разположен на ок. 0,4м над прилежащия терен. От юг постройката е изцяло под нивото на прилежащия терен /частта, попадаща в съседния имот/. Изпълнена е от три стоманобетонни колони по южната стена свързани със стоманобетонна града. Сутеренната стена е от външната страна на колоните. Покривът е стоманобетонна плоча, свързана с конструкцията на сградата. Северната стена на постройката е стената на сградата. Вещото лице констатира, че оградящите сутеренни стени са изпълнени от бетон - видимо по-стар и с повече дефекти от използвания за колоните, гредите и плочата. Процесният строеж и жилищната сграда не са функционално свързани. Входът към пристройката е през двора.

Вещото лице дава заключение, че одобреният проект през 2007г. обхваща преустройство на съществуващата сграда и пристрояване в северна посока, като процесната пристройка не е предмет на проекта и не е отразена в останалите графични материали. Същата е нанесена с обозначение „за бетонна площадка“, в контролно заснемане изготвено от Г. К. през 2008г. – приложено към експертизата.

Пристройката представлява „строеж“ по смисъла на понятието в §5, т.38 от ДР на ЗУТ, същият е полуподземен и е пета категория съгласно чл.137, ал.1, т.5, буква „в“ от ЗУТ.

По отношение съответствието на строежа с градоустройствените правила, вещото лице е установило следното: планът за регулация на в.з. „Бункера“ е одобрен със Заповед № 1403/20.12.1961г., съгласно който УПИ XVII, кв. 4 по плана от 1961г., е с лице на две улици - от север и от юг. Вилната сграда в УПИ XVII-35, за която има издаден Позволителен билет №121/1968г., е разположена в средната част на имота, на 5 м от източната (странична) граница. С приложената по делото Заповед РД - 50 - 09 - 209 /30.10.1991г., е одобрен ПУП - ЧИЗРП на УПИ XVII-35 от кв. 4, в.з. „Бункера“, с който имотът - УПИ XVII е разделен на УПИ XVII-35 и XXIV-35, като във всеки от имотите е предвидено ново, сводно-стоящо двуетажно застрояване.

Изхождайки от предназначението на имотите и изградената сграда, както и от разпоредбата на чл.156 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство (отм.), съгласно която разстоянието между отделните вилни сгради в зони за индивидуално застрояване трябва да бъде най-малко 10 м, съобразно особеностите на терена и другите природни условия и архитектурно-градоустройствените изисквания (ал.1) и, че се допуска да се изграждат открити тераси, балкони, еркери, басейни, перголи, кътове за почивка, подземни гаражи и др., с размери, определени с архитектурния проект, на разстояние най-малко 8 м от сградите в съседните парцели, вещото лице дава заключение, че процесният строеж, изграден под бетонната площадка е бил допустим по действащите правила, преди разделянето на имота. При извършеното разделяне по силата на цитираната по-горе Заповед РД - 50 - 09 - 209 /30.10.1991г., този строеж попада в рамките на двата имота образувани след разделянето - УПИ XVII-35 (на жалбоподателя) и XXIV-35 (съседният). Тази пристройка не е предвидена в първоначално издадените строителни книжа – разрешение за строеж от 1967г. и архитектурен проект от 1968г. В геодезическото заснемане към инвестиционния проект от 2007г., процесната пристройка е нанесена като съществуваща, но не е част от архитектурния проект.

В съдебно заседание вещото лице уточнява, че с оглед особеностите на терена (голяма денивелация) и на конструкцията, евентуалното премахване на процесната пристройка би

довело до необходимост от допълнителни мерки за осигуряване на конструкцията на сградата. Според вещото лице, строежът е полуподземен, като може да се приеме, че има надземна част за не повече от 30-40 см., в частта към имота на жалбоподателя.

Експертизата е приета в съдебно заседание с участие на представители на страните, без възражения.

В съдебно заседание пълномощникът на ответника е представил и разпечатки от Google Earth.

Други доказателства от значение за предмета на доказване по делото, не са ангажирани от страните.

При така установената фактическа обстановка по делото, съдът намира от правна страна следното:

При обжалване на административни актове по ЗУТ, съдилищата осъществяват контрол по законосъобразността при условията и по реда на специалния закон, а по въпроси, които не са уредени в него - по Административнопроцесуалния кодекс – чл.213 ЗУТ.

Съгласно правомощията си по чл.146 АПК съдът при преценка законосъобразността на административния акт проверява дали е издаден от компетентен орган (т.1), в съответната форма (т.2), допуснато ли е съществено нарушение на административно-производствени правила при издаването му (т.3), налице ли е противоречие на административния акт с материалноправни разпоредби (т.4) и несъответствие с целта на закона (т.5), като съдът не е ограничен от посочените от оспорващия основания, а проверява всички основания по чл.146 АПК.

Съответствието на оспорения акт с материалния закон се преценява към момента на издаването на административния акт (чл.142, ал.1 АПК).

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ – упълномощено от кмета на Столична община длъжностно лице със Заповед № СОА24-РД15-3996/02.10.2024г., приложена на лист 75 от делото, както и в съответствие с изискванията за форма и мотивираност, доколкото са посочени фактическите и правни основания за издаването ѝ, и е налице ясна разпоредителна част. Заповедта е издадена въз основа на констативен акт на служители по чл.223, ал.2 ЗУТ, който е връчен на заинтересованото лице – собственик на строежа, като му е предоставена възможност за подаване на писмено възражение. Възражение е подадено, поради което съдът намира, че не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да са ограничили правото на защита на страните в производството.

Спорно е по делото, налице ли са посочените в акта материалноправни основания за издаване на заповед за премахване на строеж.

Съгласно чл.225а, ал.1 ЗУТ, кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2, или на части от тях. За да издаде процесната заповед органът е приел, че строежът е незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, която норма гласи, че строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. С издаването на административния акт е очертан и предметът на образуваното съдебно производство по жалбата срещу този акт, а именно налице ли е изрично посоченото от административния орган основание за незаконност на строежа – в случая само чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, а именно дали строежът: „Пристройка към южната фасада на сграда с идентификатор 04234.6907.1630.3 по КККР на [населено място], находящ се в ПИ 04234.6907.1630, УПИ XVII-35, кв.4, местност в.з. „Бункера“, е извършен без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж.

Строежът, за премахването на който е издадена оспорената заповед, е точно индивидуализиран от вещото лице по СТЕ, въз основа на представените по делото

писмени доказателства и след оглед на имота. Строежът представлява пристройка, изградена полуподземно по южната фасада на сградата с идентификатор 04234.6907.1630.3 и е с размери ок. 8,60м/2,40 м. /вътрешни размери 8,15м/2,18м/ и височина 2,15м., измерена от ниската част на моделирания терен при входа – източната фасада на сградата. В северозападния ъгъл, покривът на пристройката, представляващ бетонна площадка, е разположен на ок. 0,4м над прилежащия терен. От юг постройката е изцяло под нивото на прилежащия терен /частта, попадаща в съседния имот/. Изпълнена е от три стоманобетонни колони по южната стена свързани със стоманобетонна града. Сутеренната стена е от външната страна на колоните. Покривът е стоманобетонна плоча, свързана с конструкцията на сградата. Северната стена на постройката е стената на сградата. Ограждащите сутеренни стени са изпълнени от бетон - видимо по-стар и с повече дефекти от използвания за колоните, гредите и плочата. Процесният строеж и жилищната сграда са конструктивно свързани (с обща стена), но не са функционално свързани, тъй като входът към пристройката е през двора. Тези характеристики на пристройката я определят като строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, от пета категория на основание чл.137, ал.1, т.5, буква „в“ от ЗУТ – строеж на допълващо застрояване. На основание чл.148, ал.1 ЗУТ строежи, в това число и от категорията на процесния, могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон.

От приетите по делото писмени доказателства - одобрен проект с разрешение за изграждане на вила от 11.04.1967г.; Позволителен билет № 121/11.04.1968г., посочен върху копие на част от протокол за строителна линия от 18.04.1968г.; разрешение за строителство на вила в УПИ XVII, кв.4, м. в.з. „Бункера“ от 14.12.1967г. с приложена ситуационна скица, както и от заключението на вещото лице по СТЕ, което съдът кредитира като подробно, обосновано и компетентно изготвено, съдът приема за доказано по делото, че тази пристройка – от южната страна на сградата, не е предвидена в първоначално издадените строителни книжа – разрешение за строеж от 1967г. и архитектурен проект от 1968г. Тя не е част и от строежа разрешен с Разрешение за строеж № 269/24.07.2007г., въведен в експлоатация с представеното по делото Удостоверение № 807/25.07.2025г. При липса на данни и твърдения да има други строителни книжа следва изводът, че строежът, предмет на оспорената Заповед № САГ24-РА-30-288/14.10.2024г., е извършен без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. До този извод правилно е достигнал и административният орган в обжалваната заповед.

Както в подаденото срещу констативния акт възражение в административното производство, така и в настоящото съдебно производство, жалбоподателят поддържа, че дори и строежът предмет на оспорената заповед да е бил извършен без строителни книжа, той не подлежи на премахване, тъй като е търпим на основание §16 от ПР на ЗУТ. Съгласно §16, ал.1 от ПР на ЗУТ, строежи изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Незаконни строежи, започнати в периода 8 април 1987 г. - 30 юни 1998 г., но незаконени до влизането в сила на този закон, не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, и ако са декларирани от собствениците им пред одобряващите органи до 31 декември 1998 г. – ал.2. Алинея 3 от същата разпоредба предвижда и, че незаконни строежи, започнати след 30 юни 1998 г., но незаконени до обнародването на този закон, не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали за посочения период или съгласно този закон, и ако бъдат декларирани от собствениците им пред одобряващите органи в 6-месечен срок от обнародването на този

закон.

Аналогично § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ от ДВ, бр. 82 от 2012 г., предвижда, че строежи, изградени до 31 март 2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване.

Въз основа на събраните по делото писмени доказателства и заключението на вещото лице по СТЕ, съдът приема за необоснован обективирания в оспорения акт извод на административния орган, че строежът е извършен след 2007г. До това установяване органът е достигнал с оглед единствено на обстоятелството, че в проектната документация, послужила за издаване на Разрешение за строеж № 269/24.07.2007г., не е отразено наличието на тази пристройка. Категорично се установява, а и не е спорно, че строителството извършено въз основа на цитираното разрешение за строеж, касае вътрешно преустройство и изграждане на нова пристройка ситуирана от север на сградата на жалбоподателя - 04234.6907.1630.3. Този строеж изобщо не засяга пристройката от южната страна на сградата, поради което и не е било необходимо тя да се включва в представения за одобрение архитектурен проект, в който смисъл заключава и вещото лице по СТЕ. Пак от заключението на вещото лице се установява, че процесната пристройка, макар и да не е била предмет на проекта и не е отразена в останалите графични материали представени за одобряване, същата е нанесена с обозначение „за бетонна площадка“, в контролно заснемане изготвено от Г. К. през 2008г., което е видно от приложението към СТЕ, на лист 169 от делото. Както е констатирало вещото лице, строежът е полуподземен, като в частта попадаща в XXIV-35 е изцяло подземен поради голямата денивелация, поради което и е отразен по този начин в извършеното контролно заснемане. От него категорично се заключава, че този строеж е съществувал към годината на заснемането му. Такива показания дава и свидетелят К., който познава имота още преди да го закупи Я. Н. през 2007г., като е категоричен, че промени в северната част на имота (откъм съседния) не са правени, ситуацията там е същата, каквато е била при закупуването му. Свидетелските показания, освен от данни за контролно заснемане, се потвърждават и от приложената по делото писмена декларация от Г. Х. Г., Маргрид М. К.-Постаджиян и Е. Х. Емирян, с нотариална заверка на подписите на деклараторите от 12.06.2024г. и 14.06.2024г. на нотариус М. Б. РС-София. Същите декларират, че в дворното място съставляващо УПИ XVII-35, местност в.з. „Бункера“ (на жалбоподателя), е построена вилна сграда – двуетажна жилищна сграда, като по време на строежа, първоначалните собственици Коеви са изпълнили мазе с размер между 195 до 220 см, като едната му стена е околоръстния каменен зид на основната сграда. Мазето е съществуваща част от сградата. Конструкцията на мазето е монолитна, стоманобетонова и са изпълнени три броя колони 25/25. От мазето излиза козолна плоча, която е козирка пред входа му. Декларирали са, че сградата (подробно описана) и мазето, което е монолитно свързано със сградата, са построени в късните години на шестдесетте и ранните на седемдесетте с разрешение от 1968г., като терасата откъм юг е изградено в едно със сградата. Тези обстоятелства се установяват и от заключението на вещото лице, от което е видно, че в декларацията се дава точно описание на конструкцията и характеристиките на пристройката от южната част на сградата. Вещото лице констатира, че конструкцията е стоманобетонна, състояща се от колони, греди, плоча служеща за покрив. Пристройката е конструктивно свързана със сградата на нивото на етажната конструкция (северната стена на пристройката е стената на сградата), като на място е видимо, че основните оградащи стени са изпълнени с видимо по-стар бетон и с повече дефекти. Това е видно и от приложения снимков материал към експертизата. Видимо остарелите строителни материали използвани при извършване на оградащите стени на пристройката, подкрепят изложеното в цитираната писмена декларация, че изграждането на това

помещение е станало по време на или малко след строежа на основната сграда – края на 60-те, началото на 70-те години на миналия век. Именно периодът на първоначалното изграждане на помещението е от значение за преценката приложима ли е разпоредбата на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ, която както беше цитирано по-горе изисква, строежът да е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно този закон.

Предвид данните от писмената декларация и констатациите на вещото лице по СТЕ, съдът приема за доказано, че процесната пристройка е била изградена конструктивно свързана с основаната сграда – вила, най-късно през 70-те години. В този период, до изменението на ПУП и разделянето на поземления имот на два самостоятелни УПИ със Заповед № РД-50-09-209/30.10.1991г., имотът е бил един и е представлявал УПИ XVII, кв.4, по плана одобрен със Заповед № 1403/20.12.1961г. По този план, имотът е с лице на две улици – от север и от юг. При действието на този план (от 1961г.) е изградена вилната сграда, за която е издаден цитираният по-горе разрешителен билет от 1968г., която е разположена в средната част на имота и на 5 м от източната (странична) граница. Изградената в този период (през 70-те години) бетонна площадка, конструктивно свързана с южната стена на вилната сграда, която вещото лице приема, че отговаря на описанието за „тераса“, както и строежът изграден под нея – общо процесната пристройка, са били допустими съгласно тогава действащия градоустройствен план – от 1961г., както и правилата и нормативи за строителство. По плана от 1961г., пристройката заедно с вилната сграда са били допустимо разположени в УПИ XVII, кв.4. В същото време действащите тогава разпоредби на чл.156, ал.1 и ал.2 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство (отменена 26.07.1995г.), предвиждат разстоянието между отделните вилни сгради в зони за индивидуално застрояване да бъде най-малко 10 м, съобразно особеностите на терена и другите природни условия и архитектурно-градоустройствените изисквания. Съгласно ал.2, изрично се допуска да се изграждат открити тераси, балкони, еркери, басейни, перголи, кътове за почивка, подземни гаражи и др., на разстояние най-малко 8 м от сградите в съседните парцели. Вещото лице констатира, че за процесната пристройка – бетонна площадка (тераса) и строежът под нея, са били изпълнени тези изисквания към периода на строителството – 70-те години, при действието на цитираната наредба, с оглед на което и съдът приема, че строежът предмет на оспорената заповед е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му. С оглед и установения период на извършване на строителството – преди 7 април 1987 г. следва изводът, че строежът е търпим на основание §16, ал.1 от ПР на ЗУТ и като такъв, не подлежи на премахване.

Без значение за преценката за търпимост на строежа е обстоятелството, че при последвалото разделяне на имота, част от неговата подземна част се оказва в рамките на новообразувания УПИ XXIV-35, защото както беше посочено по-горе, преценката за съответствие с градоустройствените планове се прави към периода на извършване на строителството, в случая при действието на плана от 1961г.

По тези съображения съдът приема, че оспорената заповед за премахване на строеж е необоснована и издадена в нарушение на материалния закон, поради което следва да бъде отменена по жалбата на Я. Н..

При този изход на делото, жалбоподателят на основание чл.143, ал.1 АПК има право на направените от разноски в производството. Претендира сумата от общо 2610 лева, от които: 10 лв. – платена държавна такса, 600 лв. – разноски за вещо лице и 2000 – платено адвокатско възнаграждение съгласно приложения договор за правна защита и съдействие от 11.02.2025г. Пълномощникът на ответника заявява възражение по чл.78, ал.5 ГПК за прекомерност на платеното адвокатско възнаграждение, което съдът намира за неоснователно, с оглед многото спорни фактически и правни въпроси по делото, сложният

предмет на доказване и извършените процесуални действия. По тези съображения, жалбоподателят има право на всички разноси по делото, като сумата следва да бъде съобразена с чл.11, ал.2, вр. чл.12 от Закон за въвеждане на еврото в Р. България.  
Воден от горното, Административен съд София град, 27 състав

**РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по жалба на Я. С. Н. Заповед № САГ24-РА-30-288/14.10.2024г., издадена за вр.и.д. главен архитект на Столична оибщина.

**ОСЪЖДА** Столична община, да заплати на Я. С. Н. с ЕГН [ЕГН], на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата от 1334,47 евро (2610 лева) – съдебни разноси.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

**СЪДИЯ:**