

# РЕШЕНИЕ

№ 6686

гр. София, 15.11.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 04.11.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **7512** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по жалба на К. К. В. от [населено място], чрез адв. П., срещу заповед № РА-30-392 от 26.05.2021г. на главния архитект на СО, с което на жалбоподателя, заедно с другите собственици, се нарежда да премахнат незаконен строеж „Пристрояване на веранда – барбекю“ и „Преустройство и присвояване на лоджия към жилищна сграда“, находящи се в УПИ XI-370, кв.27 по плана на [населено място].

Жалбоподателят посочва, че административният орган не е изяснил всички факти от значение за случая. Проверяващите не са имали достъп до строежа, поради което не е ясно как са установили какво е извършено на място и с какъв вид материали. В действителност не е налице пристрояване на веранда-барбекю. Част „покрита веранда – барбекю“ е посочена в проекта към удостоверение за търпимост от 07.11.2014г. със същата квадратура. Лоджията се включва в РЗП на сградата, поради което не е налице присвояване или приобщаване на лоджията към жилищната сграда. Поради това се иска отмяна на процесната заповед. Претендират се разноси по списък. Подробни съображения се излагат в писмени бележки по съществуването на спора.

Ответникът - главния архитект на СО, редовно уведомен, в становище от 28.07.2021г. оспорва жалбата. Моли същата да бъде отхвърлена като неоснователна. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото

доказателства, доводите и становищата на страните, намира за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като съсобственик на ПИ с идентификатор 14831.6501.924 с площ от 465 кв.м., заедно със застроената в същия имот сграда 924.2 със ЗП от 69 кв.м. с предназначение за жилищна, и сграда 924.1 със ЗП от 32 кв.м. с предназначение: друг вид сграда за обитаване по силата на договор за доброволна делба от 15.07.2014г.

Административното производство по издаване на настоящата заповед е започнало по сигнал от 10.06.2020г. за извършване на изкопни работи в имот 924. На 28.09.2020г. е извършена проверка в имота от служители на ДОСК – СО, при която е установено, че в имота е извършено пристрояване на веранда – барбекю и преустройство и присвояване на лоджия към жилищна сграда в имота, представляващ УПИ XI-370, кв.27 по плана на [населено място]. Посочените строежи не попадат в проекта, по който е издадено Удостоверение за търпимост № АУ-94-Г-2 от 07.11.2014г. за строеж: „Присвояване и надстрояване на лятна кухня в жилищна сграда с тавански етаж“, защото по него верандата-барбекю представлява открито пространство с изградени 3бр. метални колони, а лоджията е обособена със стоманобетонна колона и парапет. По геодезическо заснемане от 2013г. верандата барбекю е покрит ас навес без ограждащи стени, а лоджията не е приобщена към съществуващата жилищна сграда и няма ограждащи стени. Към момента верандата –барбекю представлява масивна пристройка към съществуващата жилищна сграда с външни тухлени зидове, прозорци и входна врата със ЗП 21,40 кв.м. Съществуващата лоджия в североизточната част на сградата между оси 2 и 3 и между оси Б и В е приобщена към жилищната сграда, като са изградени тухлени ограждащи зидове и врата. Строежът е с приблизителна ЗП 9 кв.м и размери 3/3м. Строежите са V-та категория и са захранени с електричество и вода. За тези строежи няма одобрен инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж. Приложен е снимков материал

Срещу посочения констативен акт жалбоподателят е подал възражение от 15.01.2021г., че проверяващите не са извършили оглед на имота. Представено е удостоверение за търпимост № АУ-94-Г-2 от 07.11.2014г., издадено от директора на ДОСК, с което за търпим и признат строеж: „Пристрояване и надстрояване на лятна кухня в жилищна сграда с тавански етаж“. Към него е приложено контролно заснемане от ноември 2013г. (л. 76), според което сграда 924.1 е с площ от 57 кв.м., като в североизточния ѝ ъгъл има лоджия, а между нея и сграда 924.2 има изграден навес, под който се намира веранда - барбекю. В обяснителна записка на л. 79-82 е посочено, че главния вход на жилищната сграда е от изток и през пространството на лоджията се достига до дневната. Лоджията има връзка с разположена югоизточно покрита веранда – барбекю. В конструктивното становище на л. 83-84 е посочено, че пристроената от югоизток покрита веранда-барбекю и от северозапад – покрита тераса, са със смесена конструкция – метални колони и дървена покривна конструкция. Разположението на сградата е показано на скица на л. 94, от където се вижда, че входът е от изток през лоджията, която от север има дървен парапет, а от югоизток е открита и контактува с покрита веранда с барбекю с 3 метални колони.

На 26.05.2021г. е издадена оспорената заповед като в мотивите ѝ е прието, че строежът е V-та категория, изграден е без одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж и представлява незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Препис от заповедта е получен от жалбоподателя на 20.07.2021г., видно от

копие на заповедта на л.107. Жалбата е подадена на 21.07.2021г., видно от печат на Н. – С..

Със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. кметът на СО е делегирал на главния архитект на СО правото по т. 1.46 да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал.2 от ЗУТ – от четвърта до шеста категория.

По делото е приложено геодезическо заснемане от ноември 2019г. (л.45), от което е видно, че сграда 924.1 е пристроена от три страни (без юг) и общата ѝ площ е 92 кв.м. От заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза се установява, че лоджията е в контура на сградата. Поради това процесният строеж „Преустройство и присвояване на лоджия към жилищна сграда“ не е строеж, защото е част и е в контура на жилищната сграда. Той се различава от този по удостоверението за търпимост, според който лоджията по североизточната и югоизточната фасада е отворена, оградена с дървен парапет. Към момента по североизточната фасада е монтиран прозорец от PVC материал и частично тухлен зид под него с ширина 25 см, а югоизточната фасада е монтиран прозорец от PVC с частично тухлен зид с ширина 25 см и входна врата за сградата. Пространството на лоджията се използва за предверие. Процесният строеж „Пристрояване на покрита веранда – барбекю към жилищна сграда“ е строеж – допълващо застрояване, VI-та категория, за който не се изиска одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж. Този строеж се различава от строежа по удостоверението за търпимост, според който верандата от североизточната и югозападната страна е отворена. Към момента по североизточната фасада е монтирана отъдно витрина от PVC материал с врата навътре и частично плътен тухлен зид от ляво до покривната конструкция, а по югоизточната страна е монтиран прозорец от PVC и частично тухлен зид. Пространството на верандата се използва за почивка и склад.

При така установеното от фактическа страна, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима като подадена в срок и от лице с правен интерес, срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Съгласно чл. 225а, ал. 1 от 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,. В случая на издателя на акта – главния архитект на СО, са делегирани съответните правомощия със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. Строежът е V-та категория съгласно чл. 137, ал.1, т.5, б. „а“ от ЗУТ. Съдът не кредитира заключението на вещото лице по делото, че пристрояването на покритата веранда – барбекю е б-та категория, защото не е временен строеж, нито постройка на допълващо застрояване, а масивна пристройка на съществуваща сграда, която е V-та категория. Съдът не споделя и заключението на вещото лице, че преустройството и присвояването на лоджията не са строеж, защото представлява масивно преустройство на съществуваща лоджия с промяна на предназначението в жилищна площ – входно предверие.

Не са налице твърдените от жалбоподателя съществени процесуални нарушения, изразяващи се в съставяне на констативния акт в негово отсъствие. Нарушението е съществено само ако при недопускането му административното производство би се развило по друг начин. В случая съществено е, че жалбоподателя е уведомен за констативния акт и е депозирал възражение срещу него, което е разгледано от

административния орган в оспорения акт. Следователно правото му на защита не е ограничено.

Процесната заповед е издадена в съответствие с материалния закон. Съгласно чл. 137, ал.3 от ЗУТ строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон. Чл. 148, ал.1 от ЗУТ предвижда строежи да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон. Липсата на одобрени инвестиционни проекти и разрешение за строеж прави строежът незаконен по смисъла на чл. 225, ал.2, т.2 от ЗУТ. Съдът кредитира заключението на вещото лице в частта, в която са посочени разликите между процесният строеж и строежът, за който е издадено удостоверение за търпимост. За търпим е приет строеж, представляващ отворена от две страни лоджия в контурите на сградата, оградена с дървен парапет, и отворена от две страни покрита с навес веранда с барбекю. Строежът по процесната заповед очевидно се различава от търпимия строеж. В периода 2013г.-2019г. (между контролното заснемане на л. 76 и геодезическото заснемане на л. 45) лоджията е превърната в помещение с масивни тухлени стени, а не е остъклена. Същото е видно не само от описанието ѝ в заключението на вещото лице, но и от снимковия материал на л. 22, 26 и 33. Действително, площта ѝ не е променена, но престройството ѝ в помещение представлява строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, за извършване на който се изисква както одобряване на инвестиционен проект, така и разрешение за строеж. Процесното преустройство не попада в изключенията на чл. 147, ал.1 и чл. 151, ал.1 от ЗУТ, защото е масивно и не представлява остъкляване. Верандата с барбекю е превърната в помещение с масивни тухлени стени, а не е остъклена. Същото е видно не само от описанието ѝ в заключението на вещото лице, но и от снимковия материал на л. 22, 26 и 33. Променена е и площта ѝ – от 19,30 кв.м. на 21,40 кв.м, като преустройството ѝ в помещение я прави пристройка към съществуваща сграда - строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, за извършване на който се изисква както одобряване на инвестиционен проект, така и разрешение за строеж. Пристрояването също не попада в изключенията на чл. 147, ал.1 и чл. 151, ал.1 от ЗУТ, защото е масивно и не представлява остъкляване. Неоснователни са доводите на жалбоподателя, че верандата и преди това е била покрита, тъй като тогава покривът е имал характер на навес над отворена площ, а към момента има характер на покрив над затворено със стени и врата помещение. Горното се потвърждава и от геодезическото заснемане на л. 45, в който сградата, включваща старата лоджия и веранда, е с плътни контури, и увеличена площ на 92 кв.м. (вместо 32 кв.м. по документа за собственост и 57 кв.м. по контролното заснемане на л.76).

Следователно извършеното преустройство на лоджия и пристрояване на веранда без одобрени строителни книжа представлява незаконен строеж по смисъл на чл. 225, ал.2, т.2 от ЗУТ, който подлежи на премахване. Процесната заповед като издадена от компетентен орган при спазване на процесуалния и материалния закон следва да се потвърди, а жалбата срещу нея като неоснователна - да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на ответника се дължат разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 200 лв., определен съгласно чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

По изложените съображения и на основание чл.172 ал.2 от АПК Административен съд София-град, II отделение, 41-ви състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на К. К. В. от [населено място] срещу заповед № РА-30-392 от 26.05.2021г. на главния архитект на СО.

ОСЪЖДА К. К. В. от [населено място] да заплати на Столична община 200лв. юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14- дневен срок от съобщаването.

Да се изпрати препис от решението на страните.

СЪДИЯ: