

# РЕШЕНИЕ

№ 6587

гр. София, 25.02.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,**  
в публично заседание на 04.02.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **3627** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на Н. Г. Я. срещу Заповед № САГ23- РА – 30 – 595 от 16.11.2023 г. на главния архитект на Столична община.

В жалбата се правят оплаквания за неспазване на формата на акта, тъй като липсва описание на фактите по случая, наложил издаване на заповедта. Поддържа за липсата на описание на незаконния строеж. Оспорват констатациите на органа, че строежът е изпълнен след 2002 г.

Ответната страна - главен архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованата страна – Л. Н. К. (втори адресат на заповедта) изразява становище неоснователност на заповедта, но моли да се съобрази, че същият не следва да е адресат на същата, тъй като не му е осигурен достъп до имота, а правото на собственост е придобито по силата на приращението.

След като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, съдът намира за установено следното от фактическа страна:

По делото не се спори, че жалбоподателката Н. Г. Я. и Л. Н. К. са собственици на дървена постройка, намираща се в поземлен имот с идентификатор 68134.204.1292 КККР на кв. С., район „В.“ – Столична община (парцел XIV – 292, кв. 42, с адрес: гр.

С.,[жк], [улица]).

По преписката е налично заявление от 11.05.2022 г. на Л. Н. К., от което става ясно, че същият е подал сигнал за извършени незаконни строежи в горепосочения поземлен имот. Посочва, че е съсобственик на имота, за което представя декларация и още 4 бр. декларации на съседни на имота. Според същите в югоизточната половина на имота през 1999 г. – 2000 г. е била изградена едноетажна Г- образна дървена постройка от 44 кв.м. След 2002 г. е била изградена още една стая към съществуващата постройка, както и други строежи в имота (гараж, работилница и барака).

Административното производство е иницирано със съставяне на Констативен акт № 2023-9 от 18.05.2023 г. от служители от отдел „КС“ при район „В.“ – Столична община, отразяващ извършена проверка на място на следния обект: „Стая към съществуваща дървена постройка“, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.204.1292 КККР на кв. С., район „В.“ – Столична община.

В констативния акт е отразено, че Н. Г. Я. и Л. Н. К. са собственици на поземления имот. Също така е посочено, че Н. Г. Я. е собственик на строежа, тъй като същият бил извършен от К. А. С..

Проверяващите приели, че за дървената постройка в имота е наличен одобрен проект и издадено разрешение за строеж от 05.06.1998 г., според които сградата представлява едноетажна, изпълнена изцяло от дърво. Стените са изпълнени от дървени колони, три пласта ламперии и два пласта въздух между тях – 20 см. вътрешните стени са с един пласт въздух – 20 см. Покривна конструкция е дървена и се състои от ребра, дъсчена обвивка и стиропор като топлоизолация – 8 см. Покривът е покрит с ламарина с наклон 15 см. Общата застроена площ на сградата по проекта е 44 кв.м.

В констативния акт е отразено, че в периода след 2002 г. към основната сграда е изпълнена стая с размери 24 кв.м., според представена декларация от Л. К., а според декларация на Н. Я. строителството е извършено от Б. С. в периода преди 2001 г.

Проверяващите приели, че се касае за строеж от пета категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 5 ЗУТ, който е изграден без одобрен инвестиционен проект и без издадено разрешение за строеж, с което е нарушен чл. 148, ал. 1 ЗУТ.

Жалбоподателката се е възползвала правото да подаде възражение от 25.09.2023 г. срещу констативния акт, както и срещу други констативни актове, съставени по повод други обект в имота. Счита, че постройките са извършени от К. С. преди 2001 г. и подлежи на търпимост.

Към възражението са приложени 3 бр. декларации, които са представени по делото с прилагането на друго възражение от 05.08.2022 г. Същите са подписани от Б. С., надежда А. и Й. С., в които се декларира, че К. С. е построил преди 2001 г. къщата и обслужващите постройки от паянтово – дървена конструкция в дворно място с адрес: [населено място],[жк], [улица].

Последвало е издаването на оспорваната Заповед № САГ23- РА – 30 – 595 от 16.11.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която на Н. Г. Я. и Л. Н. К. е наредено да премахнат незаконен строеж: „Стая към съществуваща дървена постройка“, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.204.1292 КККР на кв. С., район „В.“ – Столична община.

Органът е приел, че имотът попада в устройствена зона – Жм2 – жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания. Прието е, че имотът и строежът в него са собственост на Н. Г. Я. и Л. Н. К., а незаконният строеж е изпълнен от К. С., който е починал.

Според органа незаконният строеж „Стая към съществуваща дървена постройка“ е с размери около 24 кв.м. Прието е, че сградата е с площ от 44 кв.м. по одобрени проекти от 05.06.1998 г. и разрешение за строеж от 05.06.1998 г. Отражено е, че за незаконния строеж, изграден след 2002 г., липсват одобрени инвестиционни проекти и издадено разрешение за строеж.

Органът е приел, че незаконният строеж е извършен след 2002 г., за което се е позовал на декларацията на Л. К. и представените от него декларации на съседни. Административният орган е приел, че строежът е от V категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 5 ЗУТ и се касае за незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, тъй като същият е без одобрен инвестиционен проект и без издадено разрешение за строеж. В тази връзка на основание чл. 225а, ал. 1, вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ е издадена оспорваната заповед за премахване на строежа.

Към преписката е налична Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г. на кмета на Столична община, с която на главния архитект на Столична община се предоставя да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2 ЗУТ от четвърта до шеста категория (т. 1.46 от заповедта).

В хода на съдебното производство е разпитана свидетелката Й. С.. Разпитан е още Л. Н. К., който към момента на разпита не е бил конституиран като заинтересована страна, а впоследствие е конституиран като заинтересована страна (тъй като е втори адресат на акта), при което изявленията му не следва да се преценяват като свидетелски показания, а като обяснения, дадени по реда на чл. 176 АПК.

Свидетелката Й. С., която посочва, че в процесния имот има дървена постройка, която е била изградена от бившия ѝ съпруг К. С., който впоследствие е починал. Същата не може да посочи с категоричност годината на смъртта, за което твърди, че е било някъде през 2012 г., но не била сигурна. Дава информация, че къщата е построена през 1999 г., когато се разделили и заминала за чужбина, а бившият ѝ съпруг останал да живее в дървената къща. През 2001 г. се върнала от чужбина и се грижила за бившия си съпруг К. С., който впоследствие я продал на жалбоподателката.

Свидетелката пояснява, че дървената постройка се състои от една малка стая, намираща се вдясно от входа, и още две други стаи и кухня. Дава информация, че вляво от входната врата има също малка стаичка, която била обособена от К. С. след заграждане на пространството с дървени стени, за което получил съгласие от съседа си. Изрично посочва, не знае кога е заградил тази част от постройката. Пояснява, че стаята от ляво има прозорци и се е ползвала за склад от С.. Заявява, че когато се е върнала през 2001 г. къщата имала същия вид.

Съдът намира, че показанията в една част са нелогични, но това вероятно се дължи на изминалия дълъг период от време и възрастта на свидетелката (82 г.). В тази връзка свидетелката посочва, че се е разделила с бившия си съпруг и впоследствие след около 2 години се върнала и се грижела за К. С., което означава, че по нейни твърдения са били в близки отношения, но в същото време заявява, че не знае с точност за година на смъртта му. Посоченото има значение дали свидетелката има непосредствени впечатления от постройката. Именно тази житейска неточност вероятно се дължи на възрастта на свидетелката и изминалия дълъг период от време. Дават се вяра на показанията на свидетелката, че постройката е изградена през 1999 г., в който смисъл са и всички декларации, подадени пред органа. Обаче свидетелката дава информация, че стаята, намираща се вляво от входната врата, е допълнително изградена (С. впоследствие заградил мястото с дървени стени, тъй като е искал лятна

кухня), което означава, че не е била изградена през 1999 г., когато е построена дървената постройка. Именно в тази връзка са показанията на свидетелката, която заявява, че не знае кога С. е заградил мястото, т. е. не дава сведения за момента на изграждането на тази стая. Това не може да се преодолее и с показанията в частта, с която посочва, че през 2001 г. къщата имала същия вид (вероятно се има предвид от постоянването ѝ през 1999 г.), но не става ясно дали стаята, вляво от входа е извършена от С. преди или след тази дата. В тази връзка във всички декларации, представени пред органа, се посочва за извършено строителство на постройката през 1999 г., но само в представените декларации от жалбоподателката липсва отразяване за извършено допълнително строителство, а в представените от К. декларации се посочва за извършено допълнително строителство (изградена допълнителна стая) след 2002 г.

В дадените обяснения на К. се посочва, че същият живее в съседния имот и води съдебен спор с жалбоподателката във връзка с делба на имот, в който се намира строежът, предмет на оспорената заповед. Дава информация, че К. С. изградил дървената постройка през 1999 г. и уточнява, че по архитектурен план сградата се състои от три стаи, но след 2002 г. С. изградил четвърта стая. Уточнява, че бившата съпруга на К. С. не е посещавала имота.

По делото са изслушани основно и допълнително заключение на съдебно – техническа експертиза, които съдът напълно кредитира като компетентно, обективно изготвена след извършен оглед на място и намиращи опора в доказателствата по делото.

От същите става ясно, че вещото лице се е запознало с одобрения инвестиционен проект на дървената постройка и дава информация за наличието на пристроена стая, което се установявало от разликата между изпълненото на място и предвиденото с одобрения инвестиционен проект. Сградата и процесната пристроена стая са изпълнени със стени от дървена конструкция, външно облечена с фазерни плоскости, отвътре с ламперия и изолация между плоскостите. Конструкцията на стаята е изцяло дървена, изпълнена с колони, греди и диагонали, облечена отвън с фазерни плоскости, обработени с лак, отвътре с гипсокартон и ламперия. Покривът е дървен, покрит с LT ламарина. Уточнява се, че процесната стая се намира от страна на северозападната фасада на сградата. Общата площ на стаята е около 21 кв.м., извън разрешеното строителство.

Вещото лице счита, че процесната стая и дървената постройка са изпълнени с еднакви материали и видимо в един и същи период от време. Между стаята и сградата липсват фуги и няма белези на различни носещи конструкции. Според експерта не може да се определи с точност годината на изграждане на допълнителната стая (преди 2001 г. или след 2002 г.).

Според експерта с изпълнението на стаята към сградата не са нарушени техническите правила и норми, действащи към настоящия момент. Спазено е разстоянието между пристроената стая на сградата до друга сграда в имота.

Експертът е ползвал аерофото снимки и К., които дава информация с най - ранни данни от месец юли 2000 г. наличен е запис от 11.07.2000 г., който е размазан, като в зоната на процесната стая се вижда тъмно зелено петно с неправилна форма. Това тъмно петно е сравнително малко по площ, а площта на процесната стая е приблизително 1/3 от площта на сградата. Според вещото лице е налице сянка, съвпадаща с посоката на останалите сенки от дървета и сгради. Контурите на сградите

били размити и не може да се определят точните очертания на сградата. Дава мнение, че към 2000 г. стаята не е била изпълнена в настоящия си вид. Уточнява, че през 2003 г. стаята е била изпълнена, видно от снимките.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата срещу процесната заповед е подадена срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирано лице, адресат на акта и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Атакуваната заповед е издадена от компетентен орган - главният архитект на Столична община, което се установява с т. 1.46 от Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г., с която кметът на Столична община е делегирал на главния архитект на Столична община правомощията си по чл. 225а, ал. 1 ЗУТ за издаване на актове за премахване на незаконни строежи от четвърта до шеста категория.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част. Налице са известни неточности при описанието на незаконния строеж, доколкото е посочен като „Стая към съществуваща дървена постройка“, което създава неяснота по отношение на местоположението ѝ в сградата. Действително се касае за пристрояване на стая към сграда. Въпреки това не е налице неяснота в описанието на строежа, тъй като същият е описан с общи белези, позволяващи да се установи обекта. Незаконният строеж е разликата между изпълненото и предвиденото в одобрения инвестиционен проект на сградата, при което няма как да е налице неяснота по отношение на незаконния строеж при неговото премахване. По този начин не е налице промяна на предмета на принудително изпълнение и няма да доведе до премахване на законни части части от постройката.

Заповедта е издадена при спазване на административнопроизводствени правила по ЗУТ - въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на Столична община и съобщен на жалбоподателя. Обратно на твърденията в жалбата, при издаването на заповедта не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, като релевантните по случая факти са правилно установени и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателката в производството по издаване на оспорената заповед.

Препис от констативния акт е съобщен на жалбоподателката, която се е възползвала от правото да подаде възражение. Органът е обсъдил възражението, макар незадълбочено, но това неограничава правото на защита на жалбоподателката, тъй като същата може и е повдигнала същите възражения пред съда.

Неоснователни са възраженията в жалбата за погрешно установяване на годината на извършване на строежа, тъй като това не се отразява на приложението на материалния закон, свързан с приложението за търпимост на строежите. Посоченото ще се обсъди по – долу в съдебния акт.

Заповедта е издадена при правилно приложение на материалния закон.

Съгласно § 5 т. 38 от ДР на ЗУТ „Строежи“ са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни

работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

В настоящия случай се касае за пристрояване към съществуваща сграда, с което е изградена допълнителна стая, т. е. налично е допълнително помещение в сградата и се увеличава се площта на застроената площ на сградата с около 21 кв.м. Липсва легално определение за „преустройство“, но такова следва да е налице винаги при промяна на параметри на сградата, посочени в одобрения инвестиционен проект. В настоящия случай е налице увеличаване площта на сградата с присъединяване на стая, липсваща в одобрения инвестиционен проект. В този смисъл това преустройство представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ. Посоченото преустройство е вътрешно, доколкото е в рамките на дървената постройка, поради което строежът е пета категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 5, б. „г“ ЗУТ. Процесният строеж не попада в изключенията по чл. 147, ал. 1 и чл. 151, ал. 1 ЗУТ, а по делото е безспорно липсата на издадено разрешение за строеж и одобрени инвестиционни проекти. Съгласно чл. 225 ал. 2, т. 2 ЗУТ строеж е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. В този смисъл строежът е незаконен, поради което подлежи на премахване съгласно чл. 225а ал. 1 във връзка с чл. 225 ал. 2 т. 2 от ЗУТ.

По делото не се установи с категоричност, че строежът е изграден преди 2001 г., тъй като свидетелката Й. С. не дава информация за момента на пристрояване на стаята, а дава информация само за сградата. От заключенията на СТЕ не става ясно дата на изграждане на стаята, а според допълнителното заключение към 2000 г. стаята не е в същото състояние към момента. Правилни са изводите на органа, базирани на представените пред него декларации, че строежът е изпълнен през 2002 г. Дори да се приеме твърдението на жалбоподателката за изграждането на стаята заедно със сградата през 1999 г. или малко след това, то това няма да доведе до извод за наличие на търпим строеж.

§ 16 ПР ЗУТ и § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ (обн. ДВ, бр. 82 от 2012 г.) регламентират условията за издаване на удостоверение за търпимост за „строежи, за които няма строителни книжа“. Това по смисъла на ЗУТ са незаконни строежи, които биха могли да бъдат разрешени - защото са допустими по действащите ПУП и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно ЗУТ, когато са изградени до 31.03.2001 г., т. е. до влизане в сила на ЗУТ. Статутът на търпимост на строежа възниква по силата на закона при наличието на нормативно установените кумулативни условия и не го приравнява на законен, а само на неподлежащ на премахване и забрана ползването на основание неговата незаконност.

Предмет на изследване е дали строежите са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби към момента на извършване на преценката за наличието на търпимост. Понастоящем са налични успоредно действащи норми, регламентиращи режима на търпимост, с визирани в тях конкретни изисквания, според периода на започването и изграждането на незаконния строеж, а именно: ал. 1 на § 16 от ПР на ЗУТ (строежи, изградени до 07.04.1987 г.); ал. 2 на § 16 от ПР на ЗУТ (незаконни строежи, започнати в периода 08.04.1987 г. - 30 юни 1998 г.); ал. 3 на § 16 от ПР на ЗУТ (незаконни строежи,

започнати след 30.06.1998 г.) и ал. 1 на § 127 от ПЗР на ЗИДЗУТ (строежи, изградени до 31.03.2001 г.).

Съгласно § 16, ал. 3 от ПР на ЗУТ незаконни строежи, започнати след 30 юни 1998 г., но неузаконени 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. За да се приеме, че незаконен строеж е търпим по § 16, ал. 3 от ПР на ЗУТ, следва да са налице следните кумулативно дадени предпоставки: 1. Строежът да е започнат след 30.06.1998 г.; 2. За изграждането му да липсват строителни книжа; 3. Строежът да е допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали за посочения период или съгласно този закон; 4. Да е деклариран от собствениците пред одобряващите органи в 6-месечен срок от обнародването на този закон.

Дори да се приемат твърденията на жалбоподателката, свързани с момента на изграждане на пристроената стая (1999 г. или малко след това), то отново не са налице предпоставките на §16, ал. 3 от ПР на ЗУТ. Това е така, тъй като не се доказва декларирането на строежа от собственика пред одобряващия орган. По тези съображения не е налице търпим строеж.

Оспореният акт съответства и на целта на закона - да не се допускат незаконните строежи. Констатираното незаконно строителство подлежи премахване, с което извършителят е наясно, поради което не може да се говори за нарушение на принципа за съразмерност. Обратното би довело до допускането на незаконни строежи, което е в противоречие със законна.

Неотносими са възраженията на заинтересованата страна К. за неправилното му посочване като втори адресат на заповедта. Същият не се е възползвал от правото да оспори заповедта, а участието му в настоящото производство е продиктувано от необходимостта за участие на всички адресати на заповедта (в този смисъл е Решение № 7432/28.05.2012 г. по адм. д. № 2852/2012 г. по описа на ВАС и определение № 8816/15.07.2024 г. по адм. д. № 9899/2023 г. по описа на ВАС). Освен това извършителят на строежа е починал, при което адресати на заповедта са собствениците му – арг. чл. 225, ал. 6, т. 5 и чл. 225а, ал. 5, т. 5, вр. чл. 161 ЗУТ.

Горното налага извод за неоснователност на жалбата срещу оспорваната заповед, поради което на чл. 172, ал. 2, предл. последно от АПК следва да се отхвърли оспорването.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 АПК ответната страна има право на разноски, които са в размер на 100 лева за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер, съответстващо на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно от АПК, съдът

#### Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Н. Г. Я. срещу Заповед № САГ23- РА – 30 – 595 от 16.11.2023 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Н. Г. Я. да заплати Столична община сумата в размер на 100 лева, представляваща направени по делото разноси.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: