

РЕШЕНИЕ

№ 4390

гр. София, 03.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в
публично заседание на 03.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **7146** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 215 от Закона за устройството на територията /ЗУТ/.

Образувано по жалба от Е. Д. Т.-К., Е. Д. Т.-В. и К. Д. В., депозирана чрез адв. М., против Разрешение за строеж № 47/ 18. 04. 2024 г., издадено от главния архитект на Столична община, район "Овча купел", с което на Т. А. С. е разрешено извършването на строеж "Двуетажна жилищна сграда /пристройка и надстройка/ и водоплътна изгребна яма" в имот с идентификатор КKKP 68134.4330.132, УПИ XXI-132, кв. 21, местност "Вилна зона Горна Баня" /разширение на[жк], район "Овча купел, кв./ [жк], [улица].

В жалбата се сочат аргументи за незаконосъобразност на оспорения акт, като се иска неговата отмяна.

В последно проведеното съдебно заседание жалбоподателките Е. Т.-В. и К. В. се явяват лично. Всички оспорващи лица се представляват от адв. М. и адв. Й., които поддържат жалбата и молят същата да бъде уважена. В писмени бележки след приключване на устните състезания представят подробни съображения за незаконосъобразност на обжалваното разрешение за строеж.

Ответникът - главният архитект на район "Овча купел" при Столична община се представлява от юрк. Б., който оспорва основателността на жалбата и моли за нейното отхвърляне.

Заинтересованата страна - Т. С. се представлява от адв. М., която сочи аргументи за неоснователност на жалбата и пледира за оставянето ѝ без уважение.

Административен съд - София град, след като се запозна със становищата на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Е. Д. Т.-К., Е. Д. Т.-В. и К. Д. В. са собственици по наследство в идеална съсобственост на 1/2

идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4330.132 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-74/ 20. 10. 2009 г. на изпълнителния директор на АГКК и на построената в имота сграда с идентификатор 68134.4330.132.6.

Останалата 1/2 идеална част от недвижимия имот и построената в него сграда с идентификатор 68134.4330.132.7 се притежава от Т. А. С..

В материалите по делото са приложени документи за собственост и удостоверения за наследници, от които се установява, че Т. А. С. е собственик на 1/2 ид. част от поземлен имот с идентификатор 68134.4330.132, находящ се [жк], [улица], с площ 1709 кв.м, съставляващ /УПИ/ п-л ХХІ, кв. 21.

Със заявление от 15. 08. 2023 г. до район „Овча купел“ Т. С. е внесла за одобрение инвестиционен проект за пристройка и надстройка на съществуваща жилищна сграда в УПИ ХХІ-132, кв. 21, м. „в.з. Горна баня“.

Преписката е разгледана на РЕСУТ на 22. 08. 2023 г. и е изпратено писмо до вносителя да представи допълнителни документи, между които одобрен проект за двуетажната сграда, както и преписката да се процедира от всички собственици и носители на вещни права в имота - чл. 131 от ЗУТ при условия на приложена регулация - чл. 14, ал. 5 от ЗУТ.

Съгласно становище от З. К. - началник отдел ПАИОГРЧР на СО - р-н „Овча купел“, не се изисква съгласие на останалите съсобственици в случаите, когато те са реализирали, започнали са или имат права за съответното строителство в имота /чл. 184, ал. 4 от ЗУТ/.

Предвид това, от Т. А. С. са представени допълнителни заявления от 20. 11. 2023 г., 29. 12. 2023 г., 01. 03. 2024 г. и 28. 03. 2024 г. до районната администрация на район „Овча купел“ при Столична община, с внесена и допълнена проектната документация във връзка с инвестиционен проект за пристройка и надстройка на съществуваща жилищна сграда в УПИ ХХІ-132, кв. 21, м. „в.з. Горна баня“, като със заявлението от 29. 12. 2023 г. е поискано и издаване на разрешение за строеж.

С обжалваното Разрешение за строеж № 47/ 18. 04. 2024 г. на главния архитект на Столична община, район „Овча купел“, на Т. А. С. е разрешено извършването на строеж „Двуетажна жилищна сграда /пристройка и надстройка/ и водоплътна изгребна яма“ в имот с идентификатор КККР 68134.4330.132, УПИ ХХІ-132, кв. 21, местност „Вилна зона Горна Баня“ /разширение на [жк]/, район „Овча купел, кв. / [жк], [улица]. Същото е издадено по одобрени инвестиционни проекти, съгласно Решение по т. 3 от Протокол № 11 от 19. 03. 2024 г. на РЕСУТ. Посочените технически характеристики на сградата в разрешението за строеж са следните: ЗП - 102,69 кв.м, РЗП - 215,42 кв.м. категорията на строежа е 5-та. Разрешението за строеж е издадено на Т. А. М., след поправка - Т. А. С..

В хода на съдебното производство е допусната и изготвена съдебно-техническа експертиза, в чието заключение е посочено следното:

С Нотариален акт № 184 от 14 май 1965 г. А. Т. М. продава на М. М. Т. и на Н. М. К. 1/2 идеална част от собственото си дворно място, образуващо парцел XV-1702 от квартал 2-1 по плана на [населено място] - Горна баня, вилна зона в местността „Равнище“ съдържащ 1490 квадратни метра и западната част от вила близък, при съседни на продаваемата част от вилата: от три страни двор и продавача, която част се състои от етаж от стая кухня и антре и западна част от терасата, прилежаща срещу продадената част от постройката и полуетаж от две стаи и антре, застроена на около 28 квадратни метра. От приложения по делото Позволителен билет № 94/30. 04. 1980 г., издаден на М. М. Т. за пристройка от 30 кв.м. във връзка с довършването на започната вила на [улица], кв. 21, УПИ XV-1702, м. „Горна Баня“ и от изпълненото на място пристрояване и надстрояване над западната част от къщата-близък се установява, че в имота е реализирано

строителство. /Приложение 1 към експертизата/.

Вещото лице е уточнило, че в издадената виза към вх. № РОК23-ГР00-125/ 22. 03. 2021 г. за инвестиционно проектиране на пристройка и надстройка на съществуваща жилищна сграда в УПИ XXI-132, кв. 21, за имот с идентификатор 68134.4330.132, са посочени параметри на застрояване за устройствена зона „Жм“ съгласно ОУП на СО, с показатели плътност до 25%, К. — 0,8, озеленяване — 60%, Н к.к.-8,5м, при спазване на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 г., Наредба № 4/2001 г. и без допускане на намалени разстояния към регулационни граници и съседни съществуващи сгради, включително през улица.

В обяснителната записка на част "Архитектурна" на инвестиционния проект в "технико-икономически показатели" са посочени постигнатите показатели с проекта и допустимите по ОУП. В проекта няма отделни данни за съществуващото застрояване в имота. Същото е отразено в общите показатели.

При извършения оглед на място вещото лице е установило, че двете части на сградата – западен близък, който е пристроен и надстроен, и източен близък, за който е издадено оспорваното разрешение за строеж, се намират в един имот, с разделено ползване, посредством прозрачна ограда. Вещото лице е посочило, че по данни от кадастралната карта реализираните сгради и постройки на допълващото застрояване в имота, са както следва:

Сграда с идентификатор № 681134.4330.132.2 - гараж с площ 21 кв.м.

Сграда с идентификатор № 681134.4330.132.3 - постройка от допълващото застрояване с площ 18 кв.м.

Сграда с идентификатор № 6811.34.4330.132.4 - постройка от допълващото застрояване с площ 14 кв.м.

Сграда с идентификатор № 681134.4330.132.5 - постройка от допълващото застрояване с площ 10 кв.м

Сграда с идентификатор № 681134.4330.132.6 - вилна сграда многофамилна на два етажа със застроена площ 107 кв.м. /РЗП $2 \times 107 = 214$ кв.м./

Сграда с идентификатор № 681134.4330.132.7 - вилна сграда еднофамилна на два етажа със ЗП - 23 кв.м. /РЗП $2 \times 23 = 46$ кв.м./ Сграда с идентификатор № 681134.4330.132.7 е предвидена за пристрояване, надстрояване и преустройство, при което ЗП се увеличава на 136,10 кв.м. и РЗП - 215,42 кв.м.

Обоснован е извод в заключението, че общо ЗП за имота е 306,8 кв.м и РЗП за имота - 492,42 кв.м. Посочено е, че площта на УПИ XXI-132, кв. 21 е 1650 кв.м., като съответно плътността на застрояване за имота е 18,6%, което е по-малко от 25% по ОУП; К. - 0,30, което е по-малко от 0,8 по ОУП. Посочената „озеленена“ площ в проекта е 74,3%, която е повече от минимално определение 60% по ОУП; Разстоянията на пристройката до страничната граница на имота са по-големи от нормативните 3м, посочени във визата.

Вещото лице е уточнило, че предвиденият строеж съответства на действащия ОУП, както и на ПУП за УПИ XXI-132, кв. 21 по плана на [населено място], м. в.з. „Горна Баня“, район ”Овча купел”. Визата за проектиране е издадена върху комбинирана скица от КККР и действащия ПУП - план за регулация. В кадастралната основа на визата от 22. 03. 2021 г. са нанесени сгради с идентификатори 681134.4330.132.1 - жилищна сграда, 681134.4330.132.2 - гараж по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-74/20. 10. 2009г. на ИД на АГКК, съответстващи на тези в комбинирана скица, приложена на л. 69 от делото с актуални данни към 12. 03. 2021 г. В кадастралната основа на визата за изгребната яма от 04. 01. 2023 г. са нанесени сгради с идентификатори с № № 681134.4330.132.6, 681134.4330.132.7, 681134.4330.132.2, които съответстват на последно изменение със Заповед за изменение на КККР №18-9014-29. 08. 2022 г.

Направен е извод в съдебно-техническата експертиза, че визата за инвестиционно проектиране, издадена на 21. 04. 2021 г. по заявление № РОК21-ГРОО-125/ 22.03.2021 г., е съобразена с актуалната кадастрална карта към 2021 г. Посочено е от вещото лице, че след издаването на визата е прието изменение на кадастралната карта, одобрено със 18-9014-29. 08. 2022 г., засягащо жилищната сграда в имота. В одобрения инвестиционен проект, по който е издадено процесното разрешение за строеж, са отразени кадастрални данни с последното изменение.

С одобрения инвестиционен проект към процесното РС се предвижда разширяване на съществуващата част от сграда - близък в посока север и изток с двуетажна част.

От огледа на място вещото лице е установило, че съществуващите сгради с идентификатори 68134.4330.132.6 и 68134.4330.132.7 са с обща кота $\pm 0,01$ и са покрити с общ двускатен покрив, като билото е разположено над западната надстроена и пристроена част на сградата-близък. Източната част на сградата-близък попада под източния скат на общия покрив. С проекта е предвидена промяна на съществуващия покрив, състояща се в премахване на част от източния скат и направа на нов плосък покрив на проектираните пристройка и надстройка. Видно от фасадите на сградата /л. 146/ източният скат на покрива се оттича върху плоския покрив на новопроектираната част.

Кота било на съществуващата част /западен надстроен близък/ е 703,00м. Кота било на новопроектираната надстройка и пристройка на източния близък е 700,25м.

Квадратурата на терасата към източния близък, предмет на пристрояване и надстрояване, е 3,33 м x 2.90 м = 9.66 кв.м. /размери, посочени в проекта/. С проекта е предвидено разширение на терасата в посока изток, при което площта се увеличава с 6 кв.м. Височината на терасата спрямо нивото на терена е 1,15 м. Съгласно § 5, т. 15 от ДР на ЗУТ, тераси с височина до 1, 20м. над прилежащия терен не се включват в застроената площ на първия етаж на сграда. Съгласно ДР на ЗУТ §5, т. 18. "Разгънатата застроена/площ" е сборът от застроените площи на всички надземни етажи на основното" и допълващото застрояване. В разгънатата застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите; т. 19. "Интензивност на застрояване" на урегулирания поземлен имот е отношението на разгънатата застроена площ към площта на урегулирания имот, изразено в абсолютно число. Интензивност на застрояване може да се определя и общо за квартал, устройствена територия или зона, както и за части от тях.

В обяснителната записка към проекта е посочена ЗП на партер 136,81 кв.м., в която площ е включена покритата площ на тераса от северната страна на сградата. Застроената площ на сграда без тераси и навес, изчислена по данни от проекта, е 102 кв.м. Площта на покритата тераса от юг /с вис. <1,20м над ср. ниво терен/ не е включена в ЗП на сградата, съответно в РЗП на сградата.

Посоченият административен адрес на сградата, за която е издадено Разрешение за строеж № 47/ 18. 04. 2024 г. на главния архитект на район „Овча купел" е: [населено място], п.к. 1614, [улица]. С инвестиционния проект е предвидена изгребна яма на посоченото място във визата от 04. 01. 2023 г. Изгребната яма ще бъде разположена в проектирания частичен сутерен на сградата, в югоизточната част под помещение „трапезария”.

На л. 40 от делото е приложено писмо с условия за присъединяване към водопроводната мрежа с изх. № ТУ-3795/23. 07. 2021 г. на „Софийска вода” АД.

В съхраняваната в районната администрация преписка към оспореното разрешение за строеж се съдържа Становище с изх. № ТУ - 5119/04. 10. 2023 г. на „Софийска вода” АД относно „двуетажна жилищна сграда /пристройка и надстройка/ и водоплътна изгребна яма в УПИ ХХІ -

132, кв. 21, м. „Горна баня”. В становището е посочено, че проектът е направен, така че да ползва съществуващото водопроводно отклонение за имота, което не се засяга от новото строителство. Към становището са приложени изходни данни за проектиране на водопроводно отклонение.

Вещото лице е посочило, че имотът е запазен с едно водопроводно отклонение, има една водомерна шахта. След отклонението и водомерния възел е изпълнена шахта с отклонения към двете части на сградата - близък. Водомерният възел /шахта/ попада в източната част на имота, а шахтата с отклонението - в западната част на имота, като двете инсталационни шахти са разположени в зоната между съществуващото основно застрояване в имота и улицата. Водопроводът, който ще запазва сграда с идентификатор 68134.4330.132.7, съгласно одобрения проект по част ВиК, е съществуващ.

В експертизата е уточнено, че в чертеж „разпределение на кота -1,20, $\pm 0,00$ и +0,15” по част „Архитектура“ не е обозначен комин в помещението „кухня”.

Предвидената с инвестиционния проект пристройка и надстройка на жилищна сграда - източен близък отговаря като очертания в план и етажност на предвижданията на визата.

В обяснителната записка към проекта е посочено, че на ниво приземен етаж се предвиждат две тераси - открита пред южната и покрита пред северната фасада. Според вещото лице във визата не е посочен навес над терасата пред северната фасада, тъй като не е елемент на основното застрояване. В текстовата част на визата е посочено, че не се допускат намалени разстояния към регулационни граници и съществуващи сгради включително през улица.

В обяснителната записка на проекта са посочени технико-икономически показатели за имота, както следва: озеленена площ по ОУП - мин. 60% /990кв.м/ и озеленена площ, постигната с проекта - 74,3% /1225,95 кв.м/, с което е доказано спазването на нормативното изискване за озеленяване. Съгласно чл. 24 на Наредба за изграждане, поддържане и опазване на зелените системи на Столична община, не се изисква изготвяне на инвестиционен проект по част паркоустройство и благоустройство за еднофамилни и вилни сгради и за строежи от шеста категория.

В чл. 31 на Наредба № РД-02-20-2 от 8. 06. 2016 г. са посочени общите изисквания при проектиране на хидроизолационни системи на покриви, както и класификация в зависимост от наклона, както следва: Хидроизолационните системи на покриви се класифицират в зависимост от: 1. вида и наклона на покрива: а/ плосък покрив -наклон от 1,5 до 7 %; б/ наклонен покрив - наклон, по-голям от 7%.

Вещото лице е уточнило, че с инвестиционния проект не е предвиден достъп до покрива, който да създава възможност за използването му за тераса. В проекта е посочено покритие на плоския покрив - двупластова хидроизолация, която не може да изпълнява функциите на настилка на тераса.

Уточнено е в експертизата, че одобреният инвестиционен проект, по който е издадено оспорваното разрешение за строеж, съдържа част „Конструктивна”, изработена във фаза технически проект. Пристройката, както и частта, която се надстроява, са предвидени със самостоятелна конструкция, отделена с фуга от съществуващата сграда. В новопредвидената за изграждане сграда са предвидени нови носещи стоманобетонни елементи - фундаменти, колони, стени, греди и плочи. Вещото лице е посочило, че проектът по част „Конструктивна“ е изработен в съответствие с предвижданията в част „Архитектура“. С проекта не е предвидено покривът на сградата да се използва за тераса. Предвиден е ревизионен отвор в покривната плоча с размери 0,8/0,8 м, обозначен в чертеж „кофражен план на кота + 5,56“.

Обоснован е извод в експертното заключение, че теренът, в който ще се реализира строежът /УПИ XXI-132/, е с наклон в посока юг - към улицата. В проекта по част „Архитектура“ е

посочено, че северната покрита тераса е разположена на от 0,35м до 0,93 м спрямо нивото на прилежащия терен. Височината на южната тераса спрямо прилежащия терен е 1,10 - 1,15м. Южната открита тераса е с височина по-малка от 1,20м спрямо прилежащия терен, поради което не следва да се включва в застроената площ на сградата, съответно в РЗП на сградата. Цитирана е разпоредбата на чл. 9, ал. 2, изр. второ от Наредба 7/2003 г., съгласно която в застроената площ не се включват наддаването над цокъла на сградите, терасите, външните стълби и стълбищните площадки, басейните, рампите, гаражите и другите елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен.

Вещото лице е уточнило, че с проекта по част „Архитектура“ не е предвидена хидроизолация на основите на новата част от къщата. Предвиден е дренажен пласт под настилка на приземния /първи/ етаж, който да защитава основите и елементите на сградата от проникване на влага. Посочило е, че хидроизолациите на основите на сградите са предназначени да защитават елементите на сградата от проникване на подпочвени води и се полагат върху основи и сутеренни стени. Същите се предвиждат с инвестиционния проект, въз основа на данни от инженерно-геоложко проучване. Уточнено е в експертизата, че в одобрения проект не се съдържат данни за наличие на подпочвени води. Пристройката и надстройката са проектирани отделени от съществуващата с гредата с фуга от 5 см., която ще се осигури с XPS /фибран/. С новата част на къщата не се засяга съществуващата сграда, съответно хидроизолациите на основите, в случай, че са налични.

Посочено е в заключението, че от приложените по делото комбинирани скица, виза за проектиране и чертеж „Ситуация“ на проекта по част „Архитектура“ се установява, че част от имот с идентификатор 68134.4330.132 попада в уличната регулация на [улица] по действащия регулационен план /2001г./, с който улицата е предвидена за разширяване. [улица] е имот с идентификатор 68134.4330.1638 по КKKP - публична общинска собственост за второстепенна улица. Улицата е изпълнена по регулационен план, одобрен със Заповед № 263/ 23. 03. 1961 г. Във връзка с реализирането на разширението на улицата не са започнали отчуждителни процедури.

С проектираната пристройка и надстройка в съществуваща сграда - близък не се предвиждат нови самостоятелни обекти в сградата. Предвидено е разширение на съществуващо жилище. Съгласно приложение № 5 към чл. 42 и чл. 50 на Наредба РД-02-20-2/2017 г. „за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната-система на урбанизираните територии“, за жилищните сгради необходимите места за паркиране се определят - по едно място на жилище и не се предвиждат допълнителен брой места за посетители. Съобразявайки това, че не се променя броят на самостоятелните обекти в сградата, наличните места за паркиране не се променят.

В заключението е обяснено, че в архитектурния проект /л. 143 от делото/ е обозначена преградна стена между двете части на къщата-близък, състояща се от две стени по 10 см. и фуга 5 см. между тях. В конструктивното становище е посочено, че преградната стена е изпълнена с 27-сантиметров зид, изпълнен двоен от единични тухли 12 см. и въздух между тях, осигуряващ фуга от 3 см. Вещото лице е установило разлика в описанието и изчертаното в графиката на проекта. В експертизата е уточнено, че по време на огледа на имота е пробит отвор на преградната стена с бургия с дължина 130 мм, при което не е установено наличие на две стени с фуга между тях. При направената справка в район „Овча купел“ вещото лице е констатирало, че към преписката е приложен инвестиционен проект, одобрен на 25.06. 1964г. за вила в УПИ XV-1702, кв.21, върху който е отбелязан позволителен билет № 218/29. 06. 1964 г. В графичния материал вилната сграда се състои от две части /западна и източна/ със самостоятелни входи отвън. Стената на вилната сграда, която разделя двете самостоятелни части, е с размер 25 см., без обозначени fugи или други разделителни елементи, /обща междинна стена/

Разпитано в съдебното заседание, вещото лице е посочило, че дебелината на стената между двете части на къщата-близнак е изчертана като две тънки стени по 12 см. с fuga между тях. На място при пробиване на дупка 13 см. не е установено наличие на fuga. При справка в районната администрация, където е приложен проект от 1964 г. на къщата-близнак, съществуващата сграда е изчертана с общи стени. Конструктивният проект е с fuga спрямо съществуващата източна част от сградата, където се осъществява пристрояване. Предвидено е застрояване, като не се предвижда разрушаване, а е с изнесени конструктивни елементи на разстояние на fuga спрямо сградата. Самата част от къщата е премостена с греди. Вещото лице е посочило, че според него това разминаване в конструктивния проект и установеното на място относно преградната стена между двете части на къщата-близнак няма отношение към която и да е стена от сградата, като сградата не е компрометирана.

При постановяване на своя съдебен акт съдът се довери на приетата по делото съдебно-техническа експертиза, тъй като е изготвена от компетентно вещо лице и отговаря в пълнота на поставените задачи. Липсват и възражения на страните по заключението на приетата експертиза.

При така установената фактическа обстановка, приема от правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима – постъпила е в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ и от заинтересовани лица по смисъла на чл. 149, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като съсобственици в имота, в който е разрешено строителството.

Разрешение за строеж № 47/ 18. 04. 2024 г. е издадено на възложителя Т. С., в качеството ѝ на собственик в имот с идентификатор КKKP 68134.4330.132, УПИ XXI-132, кв. 21, местност “Вилна зона Горна Баня” /разширение на[жк], район “Овча купел, кв./ [жк], [улица]. Административният акт е издаден от компетентен орган - главният архитект на Район "Овча купел" при Столична община, съгласно чл. 148, ал. 2 от ЗУТ и предвид Заповед № РД-09-09-29/ 17. 03. 2021 г. на Главния архитект на Столична община, публично достъпна на интернет страницата на Столична община /www.nag.sofia.bg/. Разрешението строеж е в необходимата писмена форма, съгласно чл. 59, ал. 1 от АПК. Мотивите като фактически основания не следва задължително да са част от съдържанието на акт /Тълкувателно решение № 16 от 31.03.1975 г. на ВС, ОСГК/, като в случая се съдържат в документите от административната преписка, в частност – обяснителната записка и одобрения инвестиционен проект, въз основа на които е издадено разрешението за строеж при посоченото в него изключение в закона – чл. 183, ал. 4 от ЗУТ.

Отсъстват и основания за отмяна на разрешението за строеж от съществените нарушения по смисъла на чл. 146, т. 3 от АПК, доколкото в процедурата по издаването му са спазени изискванията на ЗУТ – инвестиционният проект е приет от РЕСУТ по реда на чл. 142, ал. 6, т. 1 от ЗУТ и е одобрен от главния архитект по реда на чл. 145 от ЗУТ, като са представени и необходимите по чл. 144, ал. 2 и 3 от ЗУТ други документи и становища на специализирани органи.

Поради това съдът приема, че при издаване на оспорения акт не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да налагат неговата отмяна на това основание.

При преценка за съответствие на обжалваното разрешение за строеж с материалния закон, съдът съобрази следното:

Разрешението за строеж е издадено в хипотезата на изключението по чл. 183, ал. 4 от ЗУТ, съгласно чиято разпоредба за издаване на разрешение за нов строеж, съответно за надстрояване или за пристрояване в съсобствен имот, предназначен за ниско жилищно или вилно застрояване, не се изисква съгласие от останалите съсобственици в случаите, когато те са реализирали, започнали са или имат права за съответното строителство в имота.

Приложимостта на чл. 183, ал. 4 от ЗУТ е обусловена от следните предпоставки: наличие на съсобствен имот; имотът да е предназначен за ниско жилищно или вилно застрояване и алтернативно едно от трите условия: първо - останалите съсобственици да са реализирали съответен на предвидения нов строеж; второ - да са започнали строителство на такъв строеж и трето - да имат право за строителство на съответен на предвидения нов строеж.

В случая е безспорно, че имот с идентификатор КKKP 68134.4330.132, УПИ XXI-132, кв. 21, местност "Вилна зона Горна Баня" е съсобствен на жалбоподателите и на заинтересованата страна, като същият е предвиден за вилно застрояване. Установява се от материалите по делото, а и не се оспорва от страните, че в западната страна на сградата-близнак, собственост на жалбоподателките, е реализирано строителство, като сграда с идентификатор № 681134.4330.132.6 - вилна сграда многофамилна на два етажа със застроена площ 107 кв.м. /РЗП 2x107=214кв.м./.

Поради това съдът приема, че е осъществена и третата предпоставка за приложение на чл. 183, ал. 4 от ЗУТ – а именно реализирано строителство, съответно на предвидения нов строеж. Поради това за издаване на оспорваното разрешение за строеж не е било необходимо съгласието на останалите съсобственици в имота и тяхното неуведомяване за започналото административно производство не представлява процесуално нарушение. В тази връзка е неотносимо и посоченото от оспорващите лица в писмените бележки след приключване на устните състезания, че незаконосъобразно с Разрешението за строеж е позволено разширение на строежа в посока север и изток, като не е взета под внимание нотариално заверена декларация-съгласие от М. Т. и Н. К. /собственици на западен близнак към момента на декларирането/, че дават съгласие за Н. М. /собственик на източен близнак към момента на декларирането/ да надстрои и разшири имота си над неговата част на сградата и източната част на парцела/. Приложението на чл. 183, ал. 4 от ЗУТ не предполага необходимост от предварително съгласие от останалите съсобственици в имота, още по-малко това предварително съгласие да съдържа каквито и да било условия.

Оспореното разрешение за строеж е издадено в съответствие с одобрения инвестиционен проект, като предвидения по него нов строеж не надвишава максимално допустимите по ПУП за УПИ XXI-132 плътност за застрояване, К. и озеленяване.

Не се споделят твърденията за незаконосъобразност на издаденото разрешение за строеж, които са направени в писмените бележки на процесуалните представители на оспорващите лица, депозиращи след приключване на устните състезания.

Неоснователно е становището на жалбоподателите, че с оспорения акт е нарушен чл. 148, ал. 16 от ЗУТ, тъй като разрешението за строеж е издадено преди да е налице подробен устройствен план по отношение на регулацията, в т.ч. уличната регулация. Към датата на издаване на оспорваното разрешение посочената разпоредба на чл. 148, ал. 16 от ЗУТ е неприложима, тъй като е обявена за противоконституционна с Решение № 17/ 2021 г. на КС на РБ - ДВ, бр. 94 от 2021 г.

Неправилно се твърди, че инвестиционният проект и визата не са актуални към действащата кадастрална карта.

От заключението на вещото лице се установява, че в кадастралната основа на визата от 22. 03. 2021 г. са нанесени сгради с идентификатори 681134.4330.132.1 - жилищна сграда, 681134.4330.132. 2 - гараж, по КKKP, одобрени със заповед № РД-18-74/20. 10. 2009 г. на ИД на АГКК, съответстващи на тези в комбинирана скица, приложена на л. 69 от делото с актуални данни към 12. 03. 2021г.

В кадастралната основа на визата за изгребната яма от 04. 01. 2023 г. са нанесени сгради с

идентификатори с последни цифри 681134.4330.132.6, 681134.4330.132.7, 681134.4330.132.2, които съответстват на последно изменение със Заповед за изменение на КККР №18-9014-29. 08. 2022 г. Визата за инвестиционно проектиране от 21. 04. 2021 г., издадена по заявление № РОК21-ГРОО-125/ 22. 03. 2021 г., е съобразена с актуалната кадастрална карта към 2021 г.

След издаването на визата е прието изменение на кадастралната карта одобрено със 18-9014-29. 08. 2022 г., засягащо жилищната сграда в имота. Следва да се посочи, че в кадастралната основа на визата за изгребната яма от 04. 01. 2023 г. са нанесени сгради с идентификатори с последни цифри 681134.4330.132.6 и 681134.4330.132.7, които съответстват на последно изменение със Заповед за изменение на КККР №18-9014-29. 08. 2022 г., като именно имот с идентификатор 681134.4330.132.7 е предвиден за пристрояване и пристрояване с оспорвания административен акт.

В одобрения инвестиционен проект, по който е издадено процесното разрешение за строеж, са отразени кадастрални данни с последното изменение. Съгласно чл. 114 от ЗУТ, с виза за проектиране по чл. 140, ал. 3 до 5 се определя конкретно разположение на строежа и начин на застрояване на УПИ. Инвестиционните проекти се изготвят в съответствие с предвижданията на ПУП и на визата за проектиране.

Поради това, съдът не споделя становището на жалбоподателите, че инвестиционният проект и визата не са актуални към действащата кадастрална карта.

Действително, в част "Конструктивна" по одобрения проект е отразено, че между двете части на къщата близък има преградна стена, която се състои от две стени от 10 см и фуга между тях от 5 см. От експертизата не установява наличие на две стени и фуга между тях. От разпита на вещото лице в съдебното заседание обаче се установява, че това разминаване в конструктивния проект и установеното на място относно преградната стена между двете части на къщата-близък няма отношение към която и да е стена от сградата, като сградата не е компрометирана. Ето защо съдът приема, че така установеното разминаване в случая не може да се приеме за толкова съществен порок, който да води до незаконосъобразност на издаденото разрешение за строеж.

Установява се също от заключението на вещото лице, че проектът по част „Конструктивна“ е изработен в съответствие с предвижданията по част „Архитектурна“.

Следва да се посочи, че в конкретния случай в съответствие с изискването на чл. 142, ал. 10 от ЗУТ, оценката за съответствието на част "Конструктивна" на инвестиционния проект е извършена от физическо лице – инж. И. М., упражняващо технически контрол по част "Конструктивна", което е включено в списък на К. на инженерите в инвестиционното проектиране. Лицето, упражняващо технически контрол, е подписало всички документи - графични и текстови, по част "Конструктивна" на инвестиционния проект. Изготвило е доклад, който съдържа оценка за изпълнението на изискванията на чл. 142, ал. 5, т. 5 в част "Конструктивна" и чл. 169, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Поради това не следва да се приемат за основателни твърденията на оспорващите лица за несъответствие на част „Конструктивна“ със законовите изисквания.

Грешката в административния адрес на имота също не представлява съществено нарушение, тъй като имотът е ясно индивидуализиран и не съществува каквото и да било съмнение по отношение на кои именно имот е издадено процесното Разрешение за строеж.

От показанията на свидетелите А. В. и П. П. се установява, че местоположението на водната шахта не е отбелязано правилно върху чертежа на част „ВК“, като в действително мястото на шахтата е различно. Това обстоятелството обаче е неотнормимо към законосъобразността на обжалваното разрешение за строеж, тъй като предмет на разрешението за строеж е извършването на строеж “Двуетажна жилищна сграда /пристройка и надстройка/ и водопътна изгребна яма”.

Отделно от това, в проекта част ВК е отразено, че дворните мрежи и сградното водопроводно отклонение са съществуващи и се запазват. Захранването с вода ще се осъществи от съществуващ дворен водопровод. За имота има съществуващо водопроводно отклонение от ПЕФ 25, изградена е и дворна ВШ, която се запазва. Поради това, обстоятелството, че на чертежа мястото на ВШ се различава от действителното му местоположение, не е относимо към преценката за законосъобразност на разрешението за строеж, тъй като безсъмнено се запазва водната шахта и нейното местоположение не се отразява на местоположението на новопредвидения строеж.

В тази връзка съдът не споделя и становището на оспорващите лица, че незаконосъобразно липсва предвиждане на ново водопроводно отклонение. Видно от становище на "Софийска вода" АД изх. № ТУ-5119/ 4. 10. 2023 г., проектът е направен така, че да се ползва съществуващото водопроводно отклонение за имота, което не се засяга от новото строителство. Посочено е също, от представените документи и проектна изработка дават основание да се приеме, че водопроводната инсталация на обекта може да функционира.

Неоснователни са твърденията, че липсата на хидроизолация на основите на новата част от къщата ще засегне съществено хидроизолацията на старата сграда. В заключението на съдебно-техническата експертиза вещото лице в отговор на въпрос № 7 е посочило, че с новата част на къщата не се засяга съществуващата сграда, съответно хидроизолациите на основите, в случай че са налични.

Противно на твърдението на оспорващите лица, не е необходимо в предвиждане на комин в кухнята на новостроящата се сграда. От инвестиционния проект в "Архитектурна" се установява, че кухнята се запазва като помещение в старата сграда. След като в новата пристройка не е предвидена кухня, липсва и твърдяното нарушение на чл. 112, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 7/ 22. 12. 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Непосочването на предвидения навес на северната тераса във визата не представлява нарушение, тъй като навесът не е елемент на основното застрояване.

Не се споделя и твърдението, че в конкретния случай е следвало да бъде предоставена оценка за съответствието на инвестиционния проект със съществените изисквания към строежите, изготвена от съответното лице по чл. 142, ал. 6 от ЗУТ.

Съгласно чл. 142, ал. 6 от ЗУТ, оценката за съответствие се извършва:

1. с приемане от експертен съвет на одобряващата администрация – за жилищни и смесени сгради с ниско застрояване и вилни сгради по чл. 137, ал. 1, т. 5, буква "а", техните реконструкции, преустройства, основни ремонти и промяна на предназначението, както и за обектите по чл. 137, ал. 1, т. 5, букви "д" и "е" или по желание на възложителя – по реда на т. 2;
2. като комплексен доклад, съставен от регистрирана фирма – консултант, несвързана с проектанта – за обекти от първа до пета категория задължително, с изключение на обектите по т. 1.

Доколкото процесният строеж, макар и от пета категория, представлява обект по чл. 142, ал. 6, т. 1 от ЗУТ, неговата оценка за съответствие следва да бъде извършена с приемане от експертен съвет на одобряващата администрация, което в конкретния случай законосъобразно е направено с Решение по т. 3 от Протокол № 11 от 19. 03. 2024 г. на РЕСУТ.

Съдът не приема за правилно и становището на жалбоподателките, че площта на терасата от южната страна следва да бъде включена в застроения площ. Вещото лице изрично е уточнило, че площта на терасата от южната страна не следва да бъде включена в РЗП, тъй като височината на южната тераса спрямо прилежащия терен е 1,10 -1,15 см., което е по-малко от 1,20 м. Поради това са налице предпоставките по чл. 9, ал. 2 от Наредба № 7/ 2003 г., като площта на южната

тераса не следва да бъде част от прилежащия терен. Видно от заключението на вещото лице, при изчисляването на височината на терасата съобразено нивото на прилежащия терен, който е с наклон.

Необосновано е и твърдението на оспорващите лица, че с издаденото разрешение за строеж не са спазени изискванията на необходимите места за паркиране. Съгласно приложение № 5 към чл. 42 и чл. 50 на Наредба РД-02-20-2/2017 г. „за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната-система на урбанизираните територии“, за жилищните сгради необходимите места за паркиране се определят - по едно място на жилище и не се предвиждат допълнителен брой места за посетители. В конкретния случай броят на несамостоятелните обекти в сградата не се променя, поради което и липсват основания за предвиждане на допълнителни места за паркиране.

На последно място следва да се отбележи, че действително административната преписка в нейната цялост бе представена значително по-късно след началото на съдебното производство. Не се установи по делото обаче представените по-късно писмени доказателства да са съставени единствено с цел депозирането им пред съда. Липсата на организация в конкретната администрация не може да бъде какъвто и да било аргумент за незаконосъобразност на издаденото разрешение за строеж, в случай че същото съответства на законовите изисквания за неговото издаване.

В конкретния случай, предвид събраните по делото доказателства, съдът приема, че обжалваното разрешение за строеж представлява законосъобразен административен акт, жалбата срещу който следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора в полза на ответника и на заинтересованата страна следва да бъдат присъдени направените по делото разноски. Поради това Е. Д. Т.-К., Е. Д. Т.-В. и К. Д. В. следва да бъдат осъдени да заплатят на Столична община направените по делото разноски за юрисконсулт в размер на 200 /двеста/ лева, определен съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ във вр. с чл. 37, ал. 1 от Закона за правната помощ. Предвид разпоредбите на чл. 4, чл. 12 и чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, посочената сума от 200 /двеста/ лева следва да бъде присъдена в размер на 102,26 евро.

От представените по делото доказателства се установява, че заинтересованата страна Т. С. е направила разноски в размер на 1500 /хиляда и петстотин/ лева за адвокатско възнаграждение /л. 104 от делото/. Предвид разпоредбите на чл. 4, чл. 12 и чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, посочената сума от 1500 /хиляда и петстотин/ лева следва да бъде заплатена от жалбоподателките в размер на 766,94 евро.

По посочените аргументи и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София град, Второ отделение, 53 състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба от Е. Д. Т.-К., Е. Д. Т.-В. и К. Д. В. против Разрешение за строеж № 47/ 18. 04. 2024 г., издадено от главния архитект на Столична община, район “Овча купел”.

ОСЪЖДА Е. Д. Т.-К., Е. Д. Т.-В. и К. Д. В. да заплатят на Т. А. С. направените по делото разноски в размер на 102,26 евро /сто и две евро и двадесет и шест евроцента/.

ОСЪЖДА Е. Д. Т.-К., Е. Д. Т.-В. и К. Д. В. да заплатят на Столична община направените по делото разноски за юрисконсулт в размер на 766,94 евро /седемстотин шестдесет и шест евро и деветдесет и четири евроцента/.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от деня на съобщението, че решението е изготвено.

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

Съдия: