

РЕШЕНИЕ

№ 41001

гр. София, 08.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в
публично заседание на 11.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **4288** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 и сл. от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, вр. чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на А. А. З., подадена чрез адв. Х., срещу Заповед № САГ23-РА-30-180/01.03.2023 г. на главния архитект на Столична община. В жалбата са изложени доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед поради постановяването ѝ в противоречие с материалния закон. Иска се отмяната ѝ. Претендират се разноски.

В последното ОСЗ по делото жалбоподателят се представлява от адв. Х., който поддържа жалбата. Представа списък на разноските по чл. 80 ГПК.

Ответникът- главният архитект на Столична община, в съпроводителното писмо по изпращане на адм. преписка чрез ст. юрк. Ч. изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендират се разноски за юрисконсултско възнаграждение.

В ОСЗ ответникът се представлява от юрк. Г., която поддържа оспорването и искането за разноски.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не взема участие в производството по делото и не дава заключение за законосъобразността на оспорения административен акт.

Административен съд София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 ГПК във вр. с чл. 144 АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

А. А. З. се легитимира като собственик на кафене, гараж № 4 и гараж № 5, със съответните

идентификатори 68134.4089.872.5.22, 68134.4089.872.5.26, 68134.4089.872.5.27, в сграда с общественообслужваща функция с административен адрес [улица], съгласно Нотариален акт № 65, том II, рег. № 2384, дело №236/2016 г. /л. 37/.

На 30.05.2022 г. работна група от двама служители на ответника е извършила проверка по подаден сигнал на обект „Вътрешно преустройство на кафене, смяна на предназначението и приобщаване към него на гараж № 4 и гараж № 5“, находящ се в жилищна сграда с общественообслужваща функция, с административен адрес [улица],[жк]. За проверката е съставен Констативен акт /КА/ № РМЛ18-ТК00-128/30.05.2022 г. /л. 34/

При проверката е установено, че строежът е се ползва от „Алфа Трейд Груп“ ЕООД и е собственост на А. А. З.. Възложител на строежа също е жалбоподателят, като няма данни за извършителя на строителството. При проверката не са представени одобрен инвестиционен проект, разрешение за строеж, удостоверение за въвеждане в експлоатация.

Констатирано е, че гараж № 4 с идентификатор 68134.4089.872.5.26, гараж № 5 с идентификатор 68134.4089.872.5.27 и кафене с идентификатор 68134.4089.872.5.22 представляват самостоятелни обекти в шестетажна сграда с общественообслужваща функция. Извършеното преустройство се състои в приобщаване на надземни гаражи № 4 и № 5, находящи се на първи (партерен) етаж, със застроена площ 19,12 кв. м на гараж № 4, 23,90 кв.м на гараж № 5 и 22,53 кв.м на кафене, с което общата площ на кафенето става 65, 37 кв.м. Премахнати са всички вътрешни разделителни стени между обектите. Премахнати са складовото помещение, банята с WC и умивалник към кафенето и са обособени нови такива на стената, граничеща с магазин № 1. На място на гаражните врати са поставени стъклопакети с врат към вътрешния двор на сградата. Строеж „Вътрешно преустройство на кафене, смяна на предназначението и приобщаване към него на гараж № 4 и гараж № 5“ е захранен с ел. енергия и вода и е топлофициран. По данни на живущи в сградата строежът е изпълнен през 2016 г. Строежът е IV-та категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „д“ ЗУТ. Посочено е, че строежът се ползва в отклонение на одобрен и съгласуван с районната администрация проект, част „Архитектура“, и Удостоверение за въвеждане в експлоатация /УВЕ/ на сграда с идентификатор 68134.4089.872.5 № 1087/14.11.2016 г., издадено от директора на дирекция „Общински строителен контрол“ при НАГ СО към Разрешение за строеж № 95/12.10.2015 г. на гл. архитект на район „М.“, Столична община за „Шестетажна сграда с общественообслужваща функция- офиси, ателиета, магазини, кафене, гаражи и подземен паркинг“ в УПИ IV- 25 „за офиси“, ПИ с идентификатор 68134.4089.872 по КKKP на [населено място], кв. 9, „м. М. 3“ по плана на [населено място].

Прието е, че строежът се ползва, без да е променено предназначението на гараж № 4 и гараж № 5, в отклонение на одобрения инвестиционен проект на сградата и УВЕ № 1087/14.11.2016 г. Строежът не е въведен в експлоатация по установения ред, без одобрен инвестиционен проект и без разрешение за строеж. Нарушен е чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ.

Срещу КА е постъпило възражение от А. А. З., в което е посочено, че в обекта не са правени преустройства и той е във вида, в който е предаден от строителя. Поискано е да бъде назначена СТЕ /л. 60-61/.

Въз основа на установеното с КА № РМЛ18-ТК00-128/30.05.2022 г. е издадена оспорената Заповед № САГ23-РА-30-180/01.03.2023 г. на гл. архитект на СО /л. 101/, с която на основание чл. 225а, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ е наредено на А. А. З. да премахне незаконен строеж „Вътрешно преустройство на кафене, смяна на предназначението и приобщаване към него на гараж № 4 и гараж № 5“, находящ се в жилищна сграда с общественообслужваща функция, с административен адрес [улица],[жк].

По делото е изслушан свидетелят В. А. Р., изпълнител на ремонти работи, възложени от

жалбоподателя, в процесния обект. Посочва, че ремонтът е бил извършен през септември-ноември 2016 г. Помещението е представлявало зала с Г-образна форма, с едно главно помещение от около 4 кв. м и баня около 4 кв. м., на шпакловка и замазка с направен окачен таван, монтирани дограми и изпълнена фасада. Свидетелят е изпълнил довършителните работи по банята и свързване на уреди към съответните инсталации. Посочва, че в помещението не е имало разделителна стена, било е в Г-образна форма. Не е изпълнявал работа по инсталациите, тъй като те вече са били изградени. По време на работата му на обекта фасадата и дограмата са били готови.

По делото са изслушани и приети като обективно и компетентно изготвени заключения на основна и допълнителна СТЕ от вещото лице А. А..

От основната СТЕ се установява, че извършеното преустройство се състои в приобщаване на надземни гаражи № 4 и № 5, находящи се на първи (партерен) етаж, със застроена площ: гараж № 4 - 19,12 кв.м, гараж № 5 - 23,90 кв.м; към кафене със застроена площ 22,35 кв.м., с което застроената площ на кафенето става 65,37 кв.м. Премахнати са всички вътрешни разделителни стени между обектите. Премахнати са складовото помещение и WC с умивалник към кафенето и са обособени нови такива в гараж №4 (по проект) на стената, граничеща с магазин № 1, и асансьорната шахта. На мястото на гаражната врата на гараж № 5 с размери 265 см /300 см е монтирана дограма с прозорец и врата към вътрешния двор на сградата. Прозорецът е с размери дължина 60 см / височина 230 см. Вратата е с размери дължина 100 см / височина 300 см. На мястото на вратата на гараж № 4 с размери дължина 265 см / височина 300 см е монтиран прозорец със стъклопакети с размери дължина 265 см / височина 230 см.

Съгласно одобреният проект за сградата, в помещението склад към кафенето трябва да има прозорец 50 см / 60 см, който не е монтиран. По проект към гараж № 5 на запад трябва да има прозорец с размери дължина 200 см / височина 60 см на височина 200 см от пода, а на място има монтиран прозорец със стъклопакети с размери дължина 270 см/ височина 236 см на височина ~50 см от пода. Строежът е захранен с ел. енергия и вода и е топлофициран. Вещото лице счита, че е налице отклонение от одобрен и съгласуван от главния архитект на район „М.“ инвестиционен проект към Разрешение за строеж № 95/12.10.2015 г. Процесният обект от техническа гледна точка представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 ДР на ЗУТ.

При огледа на място вещото лице не е установило видими белези за извършени допълнителни строително-монтажни работи по фасадната облицовка на сградата. Според експерта фасадата е в този си вид още с изпълнението на фасадните СМР (топлоизолация и облицовка с клинкер). Монтираната дограма на гараж №4 и №5 (прозорци и врати) е идентична по вид и цвят с дограмата на обекти кафене и на магазин №1. Промените по фасадата (замяната на гаражните врати с прозорци и врата, промяната на прозореца от запад и облицовката е клинкер) са така изпълнени преди издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация №1087/14.11.2016 г. Изпълнената отоплителна инсталация, ВиК и електро инсталации в новообособения обект кафене не отговаря на одобрения проект.

Вертикалната планировка по проект от изток и запад на сградата е предвидена да бъде тревна площ, а във вътрешния двор пред гаражи № от 1 до 5 и малка част до източната фасада по проект е паркинг елементи, като има предвидени и отводнителни решетки в двора. Към датата на огледа от запад и пред гараж № 4 и 5 настилка е с бетонови павета, а пред гаражи №1-3 и изцяло от изток двора е с паркинг елементи, като не са изпълнени отводнителните решетки. Становището на вещото лице е, че промените по вертикалната планировка в незастроената част от УПИ IV-25 за офиси“, кв. 9, м. „ж.к. М. 3“ (ПИ 68134.4089.872) са така изпълнени преди издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация №1087/14.11.2016г.

В ОСЗ вещото лице разяснява, че с премахването на преградните стени между трите обекта не се засяга конструкцията на сградата. След като помещенията от гаражи стават кафене, промяната в натоварванията не е съществена. Не са засегнати носещи стени. Спрямо проекта вещото лице разяснява, че има различие не само в частта около процесния обект кафе, има промени и в другата част на незастроения двор, където също е променена вертикалната планировка по отношение на настилката.

От заключението на допълнителната СТЕ, след преглед на цялата строителна документация по издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 1087/14.11.2016 г., както и от вида и местоположението на изпълнените ВиК инсталации на обект кафене (преустроено) и свързването на водопровода и канала към общите ВиК тръби в сутерена, вещото лице е установило, че същите са изпълнени в този си вид още при строителството на сградата.

В ОСЗ вещото лице разяснява, че в строителната документация за въвеждане на сградата в експлоатация е упоменато, че всичко отговаря на проекта, но реално на място има несъответствия. Констатираните от експерта промени засягат не само общите части, а и преминаването през обект, който е собственост на трето лице. Според вещото лице това, което е изпълнено на място, е изпълнено още при строителството на сградата и преди въвеждането ѝ в експлоатация. Вещото лице е установило, че процесният обект кафене не е захранен по начина, който е по проект, но и захранването на магазин № 1, собственост на трето лице, не съответства на проекта. От това, което вещото лице е видяло на място, размяната на захранванията е станала при изпълнението на изолацията при градежа на сградата. За да бъде изпълнено след въвеждането на сградата в експлоатация, вещото лице разяснява, че е необходимо да има достъп до гараж № 6, който е в сутерена, и до магазин № 1, за да бъде променено захранването, за което няма данни по делото да се е случило, а напротив, налице са данни за несъгласие на собствениците на тези обекти.

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

Жалбата е допустима като подадена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от заинтересовано лице. Няма данни кога процесната заповед е връчена на жалбоподателя, поради което съдът приема, че оспорването е направено в срок. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Предвид категорията на строежа- четвърта, заповедта е издадена от компетентен орган- главния архитект на СО- арг. чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ, чл. 225а, ал. 1 ЗУТ, § 1, ал. 3 ДР ЗУТ и т.1.46 от Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на СО /л. 16/.

Заповедта е обективизирана в изискуемата писмена форма и съдържа посочване на фактически и правни основания за издаването ѝ. Налице е съответствие между обстоятелствената част и диспозитива на оспорения акт.

Съдът констатира, че е спазена процедурата по чл. 225а, ал. 2 ЗУТ. Процесният строеж е индивидуализиран в достатъчна степен както в заповедта, така и в КА № РМЛ18-ТК00-128/30.05.2022 г., изготвен от длъжностните лица, съобразно изискването на чл. 223, ал. 2 ЗУТ. Жалбоподателят се е възползвал от възможността да подаде възражение срещу КА. Възраженията на жалбоподателя, че не следва той да бъде адресат на заповедта, са неоснователни. Като адресат на заповед за премахване на незаконен строеж може да бъде посочен както неговия извършител, така и неговия собственик и/или възложител, а така също и лицата, носители на вещни права върху имота, в който е изграден строежа. Това са и лицата, за чиято сметка се извършва принудителното премахване на строежа, съгласно разпоредбите на чл. 225а, ал. 6 ЗУТ и § 3 от ДР на Наредба № 13 от 23.07.2001 г. за принудителното изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на Дирекцията за национален строителен

контрол. Компетентният административен орган разполага с оперативна самостоятелност да определи на кого от посочената категория лица да възложи задължението по премахване на констатиран незаконен строеж. В този смисъл е и константната практика на ВАС- Решение № 11524/17.11.225 г. по адм.д. № 6767/2025 г., Решение № 10857/04.11.2025 г. по адм.д. № 5295/2025 г., Решение № 2196/05.03.2025 г. по адм. д. № 9593/2024 г.

Въпреки това съдът, счита при издаването на заповедта е допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила, довело до неправилно приложение на материалния закон. Административният орган не е изяснил всички факти и обстоятелства от значение за случая. Административният орган не е взел предвид твърденията във възражението срещу КА и не е назначил СТЕ по чл. 49 АПК.

Съдът счита, че не е налице посоченото основание по чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ за издаване на процесната заповед. От заключенията на СТЕ, разясненията на вещото лице и показанията на изслушания свидетел се установи по делото, че в общите части на сградата, в обекти собственост на трети лица, както и в процесния строеж са извършени отклонения в строителството спрямо предвиденото в проектната документация още преди въвеждането на сградата в експлоатация. Установи се от СТЕ, че преустройството по фасадата и ВиК инсталациите в процесите помещения са извършени по време на строителството на сградата. Такива промени са извършени и в други самостоятелни обекти в сградата, които обаче не са включени в обхвата на обжалваната заповед. Независимо от това, в този му вид, за строителството от администрацията на ответника е издадено УВЕ № 1087/14.11.2016 г., с което е прието, че цялата сграда е изпълнена в съответствие с одобрените от район „М.“ СО на 12.10.2015 г. инвестиционни проекти към РС и представляващо стабилен административен акт. Поради това в случая не се касае за строителство без разрешение и инвестиционни проекти.

Съдът счита също, че след въвеждане на сградата и на процесните обекти в експлоатация, жалбоподателят е извършил промяна на предназначението на гараж № 4 и гараж № 5 по смисъла на § 5, т. 41 ДР ЗУТ, като същите са започнали да се използват като кафене. По арг. на чл. 154, ал. 2, т. 6 ЗУТ промяната в предназначението на обекти представлява съществено отклонение от одобрения инвестиционен проект. Чл. 225, ал. 2, т. 3 ЗУТ, (който не е посочен за като основание за издаване на обжалвания акт), предвижда, че строеж или част от него е незаконен, когато се извършва при съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект по чл. 154, ал. 2, т.1, 2, 3 и 4. Т.е. при нарушение на чл. 154, ал. 2, т.6 ЗУТ законодателят не е предвидил възможност да се издаде заповед за премахване на незаконен строеж. Липсата на проведена процедура по промяна на предназначението на гараж № 4 и № 5 представлява нарушение по чл. 178, ал. 4 ЗУТ и за това се издава заповед по чл. 178, ал. 6 ЗУТ, а не по чл. 225а ЗУТ. Поради това заповедта е издадена и в противоречие с целта на закона. Премахването на процесния строеж се явява непропорционална намеса съобразно преследваната от закона цел. Оспорената заповед следва да бъде отменена.

При този изход на спора на основание чл. 143, ал. 1 АПК на жалбоподателя А. А. 3. следва да се присъдят разноски за държавна такса в размер на 10 лева, депозит за вещото лице в размер на 900 лева и за адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лева, общо 1910 лева.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2, предл. 2 и чл. 143, ал. 1 АПК, Административен съд София град, Второ отделение, 24-ти състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № САГ23-РА-30-180/01.03.2023 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. А. З. сумата от 1910 /хиляда деветстотин и десет/ лева разноси по делото.

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

На основание чл. 138, ал. 1 АПК препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: