

# РЕШЕНИЕ

№ 2616

гр. София, 18.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 20.03.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **12173** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.146 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на М. Е. Б., подадена от пълномощника адвокат М. П., срещу Заповед №ДК-02-С-7 от 02.09.2021г. на началника на Регионалната дирекция да национален строителен контрол (РДНСК) – С..

С оспорената заповед се нарежда премахването на незаконен строеж: „Покриване и приобщаване на покрив-тераси към ап.№15 на кота +17м.“, намиращ се в жилищна сграда с магазини, офиси и подземен гараж, изпълнена в поземлен имот с идентификатор 68134.207.203 по кадастралната карта на [населено място], представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) XXII-2023 в кв.312Е по плана на м.“К. село - плавателен канал – север“, район „К. село“ – Столична община, с административен адрес: [населено място], [улица].

Жалбоподателят М. Е. Б. обжалва заповедта като нищожна и незаконосъобразна. Оспорва компетентността на органа, като твърди, че строежът е шеста категория и премахването му е в контролните правомощия на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице. Не оспорва изложените в заповедта факти, но твърди, че строежът е изпълнен въз основа на разрешение за строеж, не променя конструктивните натоварвания на сградата и не увеличава височината ѝ. Претендира разноски.

Ответникът – началникът на РДНСК-С., чрез процесуалния си представител

юрисконсулт С. П., оспорва жалбата. Твърди, че безспорно е налице незаконен строеж от трета категория, която се определя съобразно фактически извършеното строителство, а не съобразно издаденото разрешение за строеж, което не е реализирано. Претендира разноски.

СЪДЪТ приема следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Установени факти:

Всички относими към спора факти се установяват от представената административна преписка, събраните писмени доказателства и заключението на съдебно-техническата експертиза, което не е оспорено от страните и се цени от съда като обективно, добросъвестно и компетентно.

Строежът „Жилищна сграда с магазини, офиси и подземен гараж“ е изпълнена в поземлен имот с идентификатор 68134.207.203, въз основа на Разрешение за строеж №271 от 29.10.2015г., издадено от главния архитект на СО. Строежът – смесена сграда с високо застрояване, е трета категория съгласно чл.137, ал.1, т.3 от ЗУТ. Сградата е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване №СТ-05-312/07.03.2019г.

Жалбоподателят е собственик на апартамент №15, разположен на 7. етаж по кадастралната схема и на 6. Етаж по одобрените проекти на сградата, на кота +17м, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти, изградени в степен на завършеност груб строеж, вписан в Службата по вписванията под №99, том LXVIII, вх.рег.№30505, д.21803/2018г.

Главният архитект на район „К. село“ е издал на жалбоподателя Разрешение за строеж №39 от 23.07.2019г. за строеж „Леки слънцезащитни съоръжения над покривни тераси на ап.№15 на кота +17м“, шеста категория.

На 15.07.2021г. служители на РДНСК-С. в отсъствие на жалбоподателя са извършили проверка на строежа на място, като са установили, че е извършено приобщаване на терасите чрез изграждане на външни ограждащи стени след като са премахнати парапетите по контура на фасадите и е изградена покривна конструкция на кота приблизително +20м, с размери по одобрен проект 4,40/1,79м. на част от покривната тераса на югозападната фасада и цялата тераса с площ от 17,8 кв.м. на северозападната фасада. Външните стени са измазани, монтирани са прозорци с ПВЦ дограма, увеличена е височината (кота корниз) на сградата, променен е видът на конструктивните елементи и натоварванията. Извършеният строеж е определен като трета категория.

Констатациите от проверката са обективирани в съставения констативен акт (КА) №С20-1108 от 15.07.2021г. Констативният акт е редовно връчен на жалбоподателя.

Въз основа на КА началникът на РДНСК-С. е издал оспорената заповед. Органът е прил, че строежът е изпълнен без строителни книжа, тъй като извършеният строеж е различен от строежа, за който е издадено Разрешение за строеж №39 от 23.07.2019г.

Съдебно-техническата експертиза дава заключение, че с Разрешение за строеж №39 от 23.07.2019г., видно от представения инвестиционен проект, е разрешено на кота +19,55 да се монтират метални профили, които да имат функцията на перголи,

върху които да се монтират прозрачни слънцезащитни материали на двете собствени тераси – покриващи площи съответно 8,00 кв.м. и 17,00 кв.м. При оглед на място вещото лице е установило, че е изпълнена металната конструкция, предвидена в проекта към Разрешение за строеж №39 от 23.07.2019г., но са извършени строителни работи, които са извън разрешените. Вместо прозрачните елементи, предвидени с проекта за слънцезащитни съоръжения, е монтирано плътно покритие като продължение на съществуващата покривна конструкция на сградата. Положени са топлоизолация и гипсокартон. На мястото на западната тераса е оформено жилищно помещение, приобщено към апартамента по първоначалния проект на жилищната сграда. От страна на фасадата, след демонтиране на парапета, е изпълнена стена, на която е монтиран прозорец, продължени са страничните стени, изпълнени от „аквапанели“. На мястото на северната тераса са оформени две самостоятелни помещения чрез удължаване на външни и преградни стени. Покривът на помещенията е изпълнен от металната конструкция, предвидена с проекта за слънцезащитните съоръжения, но след това е изпълнено плътно покритие с топлоизолация и гипсокартон. В резултат разрешената височина на сградата (кота корниз) съгласно Разрешение за строеж №271 от 29.10.2015г., одобрените инвестиционни поректи за сградата и разрешението за ползване е увеличена. Експертизата не е установила промени в конструктивните елементи и по-големи натоварвания от предвидените с одобрените строителни книжа към съгласно Разрешение за строеж №271 от 29.10.2015г.

С административната преписка са представени декларации на собственици на самостоятелни обекти в жилищната сграда, с които дават съгласие терасите към ап.№15 да бъдат приобщени.

#### Правни изводи:

1. Заповедта е издадена от компетентния административен орган.

Съгласно чл.225 от ЗУТ издаването на заповеди за премахване на незаконни строежи от първа, втора и трета категория или на части от тях е от компетентността на началника на ДНСК или на упълномощено от него лице.

Категорията на строежа се определя съобразно характеристиките на фактически извършеното строителство въз основа на номенклатурата на строежите по чл.137 от ЗУТ. Частите от строежи следват категорията на основния строеж. В случая са обособени затворени и покрити помещения, приобщени към основния обект апартамент №15, следователно те приемат категорията на цялата смесена жилищна сграда с магазини и офиси – трета категория, съгласно чл.137, ал.1, т.3, буква „в“ от ЗУТ. Обстоятелството, че е издадено разрешение за строеж на слънцезащитни съоръжения, които са от шеста категория, е без правно значение, тъй като вместо леки слънцезащитни съоръжения е извършено масивно строителство с изграждане на външни ограждащи стени и плътна покривна конструкция. Категорията на строежа е правилно определена и е съобразно нея ответникът разполага с контролни правомощия.

Законоустановената възможност за делегиране на компетентността на друго лице е надлежно упражнена от началника на ДНСК с представените Заповед № РД-13-171 от 13.06.2019г.

2. Заповедта е издадена в писмена форма, като отговаря на изискването за форма и съдържание – в нея са изложени подробно фактическите основания за издаването ѝ и правните норми, под които са подведени те.

3. Заповедта е издадена при спазване на административнопроизводствените правила.

Съгласно чл.225, ал.3 от ЗУТ заповедта се издава въз основа на констативен акт, съставен от длъжностните лица на ДНСК, който се съобщава на заинтересованите лица. Констативният акт е редовно съобщен на извършителя на строежа.

4. Заповедта е издадена в съответствие с материалноправните разпоредби на закона.

Административният орган е квалифицирал правилно извършените строителни работи като незаконен строеж. Строежът е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж - чл.225, ал.2, т. 2 от ЗУТ. Както вече бе казано по-горе, издаденото Разрешение за строеж №39 от 23.07.2019г. е неотносимо, тъй като то е за съвсем друг строеж, който не е изпълнен. Фактът, че е изпълнена металната конструкция, която е одобрена с това разрешение, не променя този извод, тъй като тя е използвана с друга функция и е вградена в друг строеж. Извършеното строителство променя височината на сградата в нарушение на одобрените строителни книжа, както и фасадите, които са общи части. Съгласието на етажните собственици за приобщаване на двете тераси към ап.№15 също няма правно значение и не променя извода за незаконност на строежа.

Поради времето на извършване на строежа – безспорно след 2019г., не следва да се обсъждат хипотезите на търпимост, по аргумент от §16, ал.2 и ал.3 от ДР на ЗУТ и §127 ал.1 от ПЗР на ЗИДЗУТ (ДВ бр.82/2012г.)

5. Заповедта е издадена в съответствие с целта на закона да гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене – чл.1, ал.1 от ЗУТ.

При липса на отменителните основания по чл.146 от АПК жалбата срещу оспорената заповед се отхвърля.

Разноски:

При този изход на правния спор искането на ответника за присъждане на възнаграждение за процесуален представител е основателно. Жалбоподателят следва да заплати на ответника възнаграждение в размер на 100 лева, определено на основание чл.24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, във връзка с чл.37 от Закона за правната помощ.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 от АПК Административен съд София-град, II отделение, 38-ми състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. Е. Б. срещу Заповед №ДК-02-С-7 от 02.09.2021г. на началника на Регионалната дирекция да национален строителен контрол-С..

ОСЪЖДА М. Е. Б. да заплати на Регионалната дирекция да национален строителен контрол-С. разноси в размер на 100 (сто) лева.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14 – дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: