

РЕШЕНИЕ

№ 36200

гр. София, 04.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 23.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разглежда дело номер **9459** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на Р. С. С. от [населено място], чрез адв. Н., срещу заповед № РКП25-РА-30-19 от 31.07.2025г. на кмета на район „Красна поляна“, СО, с която на жалбоподателя е наредено в 60-дневен срок от влизане в сила на заповедта да премахне незаконен строеж: „дървена пристройка към апартамент № 7“, находящ се [жилищен адрес] на[жк], разположен в ПИ с идентификатор 68134.1106.313.1.31 по КKKP.

Жалбоподателят посочва, че кметът на района няма делегирани правомощия да издаде процесната заповед, тъй като ап.7 и пристройката към него се намират в многофамилна жилищна сграда и попадат в категория, която не може да бъде контролирана от него. Поради това заповедта е нищожна. Освен това същата е издадена въз основа на предходна административна преписка, която не е приключила с краен акт. Съставен е нов констативен акт от 14.05.2025г. без да се извърши проверка на място, базиран на предходния констативен акт от 26.05.2023г. В процесната заповед липсват правни основания за издаването ѝ, а фактическите констатации не дават яснота за категорията на строежа и дали въобще става въпрос за строеж - как е закрепен към земната повърхност, с какви размери и характеристики е. Не е отчетено, че става въпрос за сглобяема, принадлежна лека конструкция с обслужващ характер за съхранение на домашен инвентар, като закрепените плоскости с винтови сглобки не формират обект, подлежащ на разрешителен режим (чл.151 от ЗУТ) или на одобряване на инвестиционни проекти (чл. 147, ал.1 във връзка с чл. 46, ал.1 и чл. 47, ал.1 от ЗУТ). Поради това неправилно е посочено, че представлява строеж 5-та категория. Това нарушава правото на защита на жалбоподателя. Не е отчетено, че за дървената пристройка е налице съгласие на над 80% от всички собственици на парцела съгласно чл. 32 от

ЗС. Поради това алтернативно се моли заповедта да бъде отменена като незаконосъобразна. Претендират се разноси по списък. Подробни съображения се излагат в писмени бележки по съществото на спора.

Ответникът - кмета на район „Красна поляна“, СО, редовно уведомен, чрез процесуалния си представител, оспорва жалбата. Счита обжалваната заповед за законосъобразна, а жалбата срещу нея – за неоснователна. Претендират се разноси. Прави се възражение за прекомерност. Подробни съображения се излагат в писмени бележки по съществото на спора.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства и на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на ап.№7, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] със ЗП от 47,50 кв.м., заедно с таванско и избено помещение, и с 633/20370 ид.части от общите части на сградата и 1/36 ид. части от мястото, върху което е построен блока, съставляващо УПИ IV от кв. 156, цялото с площ от 1355 кв.м., съгласно нотариален акт № 56, том I, рег. № 1163, дело № 48 от 09.03.2004г. По делото е представено искане от 18.10.2020г. от жалбоподателя да му бъде разрешено изграждане на тераса от дървена конструкция, подписано от 10 лица, без самия жалбоподател, като срещу името на първото от тях е означен ап.4. За останалите няма такива означения.

По постъпил сигнал пред районната администрация, на 26.05.2023г. е извършена проверка, като е установено че строежът представлява дървена пристройка на две нива – към ап.3 на ет.1 и към ап.7 – на ет.2. За проверката е съставен КА № РКП23-11. Видно от констативен протокол от 05.07.2023г. на л. 56 от делото, жалбоподателят е заявил пред районната администрация, че е изпълнил строеж дървена пристройка пред ап.7 в бл.60 преди около 2-3- години със съгласието на по-голямата част от собствениците на блока.

На 01.04.2025г. служители на СО - район „Красна поляна“ са извършили проверка на обект „Дървена пристройка към ап.7“, намиращ се в [жилищен адрес][жк]. Пристройката е с размери 4,5мх3,3м като излиза конзолно по дължината на терасата – 0,7м, а по-късата страна – 0,6м. Представлява дървена конструкция с едноскатен покрив от вълнообразна ламарина. Затворена е с OSB плоскости и няма монтирана дограма, отворите са с ПВЦ покривала. Височината на 2-рия етаж е от 2,5м до 3,2м. Строежът е захранен с ток от ап.7. За проверката е съставен Констативен акт № РКП25-11/01.04.2025г., в който е отразено, че пристройката представлява строеж, извършен без одобрени строителни книжа и без издадено разрешение за строеж. Строежът е V-та категория,б. „в“ и с оглед годината на извършване – 2020г, не е търпим. Към КА е приложен снимков материал и схема. Същият е съобщен на жалбоподателя на 13.05.2025г. На 14.05.2025г. срещу него е подадено възражение, в което е посочено че пристройката не засяга конструкцията на сградата и е изпълнена от дървен материал с винтови сглобки, под 15 кв.м. е и е преместваема. Построена е върху собствен частен терен – вътрешен двор без фасада към улица, и не пречи на съседите, за което има събрани подписи от над 80% на ЕС.

Възражението е счетено за неоснователно, като в резултат е издадена оспорената по делото заповед. В нея е прието, че строежът е изпълнен без одобрени инвестиционни проекти и без издадено разрешение за строеж, както и без съгласие на останалите собственици в ЕС. Като такъв същият е незаконен по смисъла на чл. 225, ал.2, т. 2 от ЗУТ. Строежът не е търпим, защото е изграден след 2012г. Поради това е разпоредено собственикът да го премахне. Заповедта е получена от жалбоподателя на 13.08.2025г. Жалбата срещу нея е подадена на 27.08.2025г., видно от печат върху нея на л.5.

За установяване компетентността на издателя на акта, по делото е представена Заповед № СОА25-РД-09-1193/03.02.2025г. на кмета на СО, съгласно т. 7.43 от която на кметовете на райони е предоставена функцията да издават заповед за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал.2 от ЗУТ от 4-та до 6-та категория.

От заключението на изслушаната и приета съдебно-техническа експертиза става ясно, че процесният обект представлява пристройка – разширение на ап.7 с идентификатори 68134.1106.313.1.13, находящ се на 2-ри ет. на жилищната сграда. Пристройката е изградена от дървена рамкова конструкция, обшита с OSB плоскости отвън, дървени греди и ребра, фиксирани с винтове и шайби, и е с размери дължина около 4,2м, ширина около 3,2м и площ около 13,44 кв.м. Конструкцията е закрепена към фасадата на жилищната сграда с подсилени метални планки и винтове и се подава навън, създавайки допълнително затворено пространство. Дървените колони са вкопани в терена посредством метални основи за греди за набиване, като основите на колоните са допълнително бетонирани. Покривът е едноскатен, покрит с вълнообразна ламарина и битумни плоскости. От едната страна има отваряема рамка с мрежа. Голяма част от фасадата е покрита с бяло ПВЦ или винилово покривало. Използва се като работно и складово помещение за съхранение на инструменти и инвентар, като по този начин се променя предназначението на съществуващата преди това открита тераса в жилищна площ, като на терасата е съборен съществуващия парапет. Според вещото лице за изграждането на пристройката са извършени: подготвителни и земни работи – разкриване на терена и изкоп за основи на колони; бетонови работи – заливане с бетон на единични фундаменти; монтаж на дървена конструкция – колони, греди и ребра; болтово закрепване на дървени колони и хоризонтални греди за укрепване на дървената конструкция; дърводелски работи – ламперия от пресовани плоскости по стени и тавани; обработка на дървени плоскости; покривни работи – с битумни керемиди и частично с ЛТ ламарина. Строежът е 5-та категория съгласно чл. 137, ал.1, т.5 от ЗУТ. За такъв вид строежи е необходимо одобряване на инвестиционен проект и издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация. Като период на изграждане, вещото лице е установило, че пристройката отговаря на установения в административното производство период 2019-2020г. Поради това същият не може да бъде квалифициран като търпим. В осз вещото лице посочва, че процесната пристройка е прилепена към фасадата, но е свързана с пристройката на долния етаж. Поради това не може да се запази в цялост при преместване. Освен това пристройката е фундирана с дървени колони, вбетонирани в земята. Според вещото лице пристройката се ползва и като зимна градина.

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

Жалбата е допустима като подадена в законоустановения срок, от лице - адресат на акта, чиито права и законни интереси той засяга, с оглед което е налице и правен интерес от оспорването. По съществото жалбата е неоснователна по следните съображения:

На първо място, процесната заповед е издадена в предвидената от закона форма и съдържание, от компетентен орган, в кръга на неговите правомощия. Правомощията за издаване на заповед за премахване на незаконни строежи или на части от тях, съгласно чл. 225а, ал.1 от ЗУТ са на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице. По делото е представена Заповед № СОА25-РД-09-1193/03.02.2025г. на кмета на СО, с т. 7.43 на която на кметовете на райони са предоставени правомощия по ЗУТ, включително и за издаване на процесната заповед, представляваща доказателство за наличието на надлежно предоставяне на функции по ЗУТ към момента на издаване на процесната заповед. Компетентни съгласно чл.225а, ал.2, във връзка с чл.223, ал.2 от ЗУТ са и лицата, издали констативния акт по реда на този член, като служителите за контрол по строителството в администрацията на район „Красна поляна“.

На второ място, органът е следвал установената в чл.225а, ал.2 на ЗУТ специална

административна процедура при издаване на акта. Издаването на заповедта се предхожда от извършена проверка, след която е съставен констативен акт, съобщен на заинтересованото лице, като е указана възможността за възражение. Т. е подадено от жалбоподателя, но не е уважено. Неоснователни са възраженията на жалбоподателя за съществени процесуални нарушения, свързани с предходна административна преписка, която не е приключила с краен акт. Става въпрос за една и съща преписка за един и същ незаконен строеж, която е приключила с издаване на процесната заповед. Единствената разлика между новия констативен акт от 14.05.2025г. и предходния констативен акт от 26.05.2023г.е, че първият касае само процесният строеж като отделен обект. Констатациите са същите и те се потвърждават от установеното от огледа на място от страна на вещото лице.

На трето място, заповедта е издадена на основание чл.225а, ал.1, във връзка с чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ, като е установен незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, извършен без одобрени инвестиционни проекти и без разрешение за строеж, и е разпоредено премахването му. Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че става въпрос за второстепенна постройка на допълващото застрояване (летни кухни и леки постройки за отоплителни материали и инвентар, кладенци, чешми, водоплътни изгребни ями и временни тоалетни). Видно от заключението на вещото лице, става въпрос за пристройка, а не за постройка в имот, който попада в зона Жк с високо застрояване, а не за ниско жилищно или за вилно застрояване. Освен това въпросната пристройка е с височината на етаж – от 2,5 до 3,2м. Става въпрос за втори етаж, поради което височината на пристройката над прилежащия терен е повече от 3 м до най-високата част на покрива. Следователно чл. 147, ал.1, т.1 във връзка с чл. 46, ал.1 и чл. 47, ал.1 от ЗУТ е неприложим и за строежа се изисква одобряване на инвестиционен проект. Същото се отнася и до чл. 151, т.3 от ЗУТ, т.е. за строежа е необходимо издаване на разрешение за строеж. Останалите хипотези на посочените разпоредби са неприложими. Неоснователно е възражението на жалбоподателят относно категорията на строежа, тъй като същият попада в чл. 137, ал.5, б. „в“ и „г“ от ЗУТ, а за тази категория ответникът има делегирани правомощия да издава заповеди като процесната.

Съгласно чл. 183, ал.2 от ЗУТ пристрояване на сграда - етажна собственост, се разрешава въз основа на договор за учредяване на право на пристрояване със собствениците на урегулирания поземлен имот в нотариална форма и декларация-съгласие с нотариална заверка на подписите от всички собственици в етажната собственост. В случая такъв договор липсва. Представеното по делото искане, което не е подписано от жалбоподателя, няма адресат. Няма доказателства какви са лицата, които са го подписали, като в случай, че са етажни собственици, няма доказателства какви ид.части от имота притежават. Не е ясно дали искането е разгледано от Общото събрание на ЕС и прието. Дори и да е така обаче, пристрояване се извършва със съгласието на всички собственици на имота, изразено в нотариална форма – изискване, което в случая не е спазено. В случая е изменена фасадата на сградата, която е обща част, и е променено предназначението на съществуващата тераса – обстоятелства, които също изискват съгласие на останалите собственици на етажната собственост по аргумент от чл. 185, ал.2 от ЗУТ.

Следователно налице е незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, за който липсват строителни книжа. Липсват предпоставките за приемането на строежа за търпим както по § 16, ал. 1 от ДР на ЗУТ, така и по смисъла на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Относно годината на построяване настоящият състав намира, че същата е след 2012г., което се потвърждава и от изявлението на жалбоподателя пред общинската администрация на 05.07.2023г. Не се споделят доводите за преместваем обект, тъй като видно от заключението на вещото лице, пристройката не може да се премести без да бъде разрушена с оглед свързаността ѝ с пристройката на първия етаж

и вбетонираните дървени колони.

При тези обстоятелства, следва да се приеме, че заповедта е издадена в съответствие с материалния закон и не са налице основания за отмяната ѝ. Жалбата срещу нея следва да се отхвърли като неоснователна.

При този изход на спора на ответника следва да бъдат присъдени направените по делото разноси в размер на 200 лв. минимално юрисконсултско възнаграждение съгласно чл. 143, ал.3 от АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София – град, II а.о., 41 състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Р. С. С. от [населено място], чрез адв. Н., срещу заповед № РКП25-РА-30-19 от 31.07.2025г. на кмета на район „Красна поляна“, СО, КАТО НЕОСНОВАТЕЛНА.

ОСЪЖДА Р. С. С. от [населено място] да заплати Столична община сумата от 200лв., представляващи юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14 -дневен срок от съобщаването. Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: