

# РЕШЕНИЕ

№ 1092

гр. София, 21.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 01.02.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **2098** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на В. А. Д. от [населено място], подадена чрез пълномощника му адвокат В. В., срещу Заповед №РД-30-111 от 04.02.2022г., издадена от главния архитект на Столична община.

С оспорената заповед е наредено премахването на незаконен строеж, извършен от жалбоподателя и представляващ "Пристройка към лоджия на първо ниво без одобрена проектна документация, без разрешение за строеж и без съгласие на съсобствениците в двуетажна жилищна сграда", находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.107.83, урегулиран поземлен имот (УПИ) VII-7, кв.10, местност „Трета извънградска част“, с административен адрес: [населено място], [улица].

Жалбоподателят В. А. Д. оспорва заповедта като нищожна, алтернативно като незаконосъобразна. Релевира оплакване за нарушено право на участие в административното производство, като твърди, че констативният акт не му е съобщен и не му е дадена възможност да защити интересите и правата си. Не оспорва обстоятелството, че за строежа няма издадени строителни книжа, но се позовава на неговата търпимост. Оспорва констатациите и изводите на административния орган относно годината на извършване на строежа. Счита, че административният орган се е позовал единствено на голословното твърдение на заинтересованите страни, по чиято жалба е образувано производството. Счита, че извършеното през 2003г.

заснемане е неотнормирано, на първо място тъй като то е само за сутерена на сградата, и на второ място, сочи, че заснемането е извършено от заинтересованата страна Л. Д. и е неточно. Твърди, че строежът е извършен през 1982 година, като е бил допустим както по тогава действащите правила и нормативи, както и по сега действащия ЗУТ. Твърди, че строежът е извършен със знанието и съгласието на тогавашния собственик. Отделно от това навежда аргумент, че предпоставките за търпимост на незаконен строеж не изискват наличието на съгласието на съсобствениците. Заявена е претенция за разноски.

Отговорният – главният архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител юристконсулт П. Й., оспорва жалбата. Счита, че по делото не са събрани доказателства, които да опровергават фактическите констатации в акта. Претендира възнаграждение за процесуален представител.

Заинтересованите страни А. А. Б. и Л. А. Д., представлявани от пълномощника си адвокат Ц. Г., оспорват жалбата. Считат, че в административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения. Позовават се на противоречия в показанията на свидетелите на жалбоподателя. Твърдят, че нито те, нито техният баща (брат на жалбоподателя) са давали съгласие за строежа. Претендират разноски по делото.

Съдът приема:

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

#### Установени факти

Всички относими към спора факти се установяват от събраните по делото писмени и гласни доказателства, съдебната графическа експертиза и две еднолични съдебно-технически експертизи. Експертизите не са оспорени от страните и се ценят от съда като добросъвестни, обективни и компетентни.

Жалбоподателят В. А. Д. е собственик на апартамент, заемащ първия етаж на жилищната сграда в УПИ VII-7, кв.10, местност „Трета извънградска част“, с административен адрес: [населено място], [улица], ведно с 1/3 от площта на имота. Правото му на собственост се установява от представения Протокол за съдебна делба от 28. юни 1981г. по гр.д.№7251/1981г. по описа на Софийския районен съд.

Вторият етаж от къщата заедно с 2/3 идеални части от недвижимия имот е собственост на заинтересованите страни А. А. Б. и Л. А. Д., съгласно Нотариален акт за дарение №70, том СХШ, вх-рег.№24.10.2011г. по описа на Службата по вписванията в С., при равни квоти помежду им.

Жалбоподателят и заинтересованите страни са в родство по трета сребрена линия (чичо и племенници). Между страните няма спор, че сградата е построяна през 1924г. и за нея не са запазени строителни книжа.

Административното производство е започнало по жалба на заинтересованата страна Л. Д. срещу извършено незаконно строителство в имота – пристройка на лоджията на първия етаж, с оплакване, че поради пристроената тераса се задържат повърхностни води и прониква влага в сутеренния етаж, както и че се спира достъпът на слънчева светлина в сутеренния етаж. Длъжностни лица в район „С.“ на Столичната община са посетили имота в отсъствието на собствениците и са установили, че в югозападния ъгъл на сградата плочата на първото ниво е пристроена

с участък с ширина 1,90 м. и дължина 5,00м. В източната част на така пристроената тераса са изпълнени 6 броя стъпала за директен достъп от терасата към вътрешния двор. Плочата на терасата стъпва на три монолитни колони, като двете крайни колони се издигат над нивото на плочата и за тях е закрепен парапетът на терасата. Под терасата е оформено складово пространство, заградено с решетка, което спира светлината към сутеренните помещения. За сградата няма строителни книжа. За сутерена е издаден Акт за узаконяване №18/06.06.2003г. въз основа на одобрена проектна документация „Заснемане по чл.145, ал.5 от ЗУТ на сутерен“. В проект „Инсталация за топла вода“ , изготвен през 1998г., са показани само лоджиите на първото и второто ниво без пристроената тераса на първото ниво. Прието е , че терасата е пристроена след 2003г. по сведение на съсобственик, поради което не са обсъждани хипотезите на търпимост. Констатациите и изводите са отразени в Констативен акт към административна преписка с вх.№РСЦ21-ГР94-37/11.01.2021г., съставен на 19.02.2021г.

Констативният акт е изпратен на жалбоподателя по пощата с препоръчано писмо с обратна разписка, на която е вписано, че е получено на 03.06.2021, от лице, което е изписало фамилното име Д.. Заключение на графическата експертиза е, че изписването на фамилното име Д. не е извършено нито от жалбоподателя, нито от неговата съпруга, която живее също на адреса.

Констативният акт е връчен също и по реда на §4 от ДР на ЗУТ чрез залепване на обекта и на таблото в районната общинска администрация на 19.08.2021г.

С Констативен протокол от 07.09.2021г. служителите от район „С.“ – СО са приели за установено, че срещу констативния акт няма постъпили възражения.

Въз основа на констативния акт и констативния протокол е издадена оспорената заповед, която възпроизвежда буквално констатациите от протокола. Посочено е, че строежът е V-та категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 във връзка с чл. 147, ал. 1, т. 2 от ЗУТ. Строежът е квалифициран от административния орган като незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, тъй като е изпълнен в нарушение на чл.137, ал.3 от ЗУТ – без одобрени инвестиционни проекти, и в нарушение на чл.148, ал.1 от ЗУТ – без издадено разрешение за строеж. Дадено е разпореждане пристроената тераса да се премахне.

Към административната преписка е приложено заснемането на сутерена, въз основа на което е издаден Акт за узаконяване №18/06.06.2003г. Видно от записите върху чертежите заснемането е извършено от заинтересованата страна Л. Д., която е архитект. На чертежа не е отразена пристроената тераса.

Към административната преписка е приложен и проектът за инсталация за топла вода от 1998г., в който също не е отразена пристроената тераса.

Пристроена тераса не е отразена и на скиците от кадастралната карта, одобрена през 2010г.

По делото е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от инженер конструктор, съгласно което уширението на терасата е свързано с плочата на основната сграда по начин, който позволява основната сграда и пристроената тераса да функционират като единна конструкция. Не се увреждат натоварванията на сградата, не се компрометира нейната устойчивост. Евентуално премахване на пристроената тераса, при спазване на технологичните изисквания за безопасност, не би следвало да застраши сигурността на основната сграда.

По делото е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено

от вещо лице архитект с проектантска правоспособност. Действащият строителен план за района а одобрен със Заповед №РД-50-09-198 от 18.10.1991г. В този план сградата е показана като съществуваща и е предвидена за запазване (извадка от плана е показана на издадена скица от район „С.“ – СО на 05.12.2002г., съдържаща се в административната преписка). Теренът е с лека денivelация, поради което височината на трите колони, поддържащи плочата на терасата, са различни. Експертизата приема, че височината на терасата, измерена от горен ръб лоджия до средното ниво на прилежащия терен е 1,20м., като при тази височина терасата не се включва в застроената площ на сградата – съгласно чл.9, ал.2 от Наредба №7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Минималното отстояние до страничните регулационни линии в този случай е 1,50м – съгласно чл.88, ал.1, т.2 от Наредба №7. В случая измереното разстояние до най-близката странична регулационна линия е 2,65 м., като това разстояние е измерено от ръба на стената на основната сграда, а пристроената плоча на терасата продължава тази линия. По отношение спазване на отстоянията към дъното на имота – при норма от 5,00м съгласно чл.31, т.2 от ЗУТ, измереното отстояние на пристроената тераса е 12,30м. Експертизата е обсъдила и останалите показатели на застрояването по действащия план – максимална плътност, интензитет, озеленена площ и максимална кота корниз. Заключение на експертизата е, че дори и ако пристроената площадка се включи в застроената площ на сградата, реализираното строителство е в границите на допустимото. В съдебно заседание вещото лице допълва заключението си, като дава становище, че плътната част от парапета на пристроената тераса няма характер на строеж. Сочи също, че височината на плътния парапет от западната страна на терасата не се включва във височината ѝ, а последната се измерва единствено от нивото на плочата.

Жалбоподателят представя нотариално заверени декларации от Д. П. П. и Е. Т. М., които сочат, че уширението на терасата е извършено през лятото на 1982г., като двамата лично са помагали при изливането на бетона. Сочат също, че А. Д., брат на жалбоподателя, е знаел за извършването на строителство и не само не се е противопоставял, но и в проведени разговори устно е изразявал одобрението си. Сочат, че вторият етаж е отдаван под наем от А. Д..

Заинтересованата страна А. Б. оспорва декларациите от Д. П. П. и Е. Т. М. като неверни, твърдейки че вторият етаж от къщата е започнал да се отдава под наем едва когато тя е станала собственик. Не представя доказателства за твърденията си.

Жалбоподателят представи нотариално заверена декларация и от Н. Г. П., който сочи същите обстоятелства.

Съдът изслуша в открито съдебно заседание свидетеля Н. Г. П. и дава вяра на неговите показания като последователни, непротиворечиви и логични, отнасящи се до факти и събития, които е възприел лично и непосредствено, и кореспондиращи с останалите доказателства. До 1983г. свидетелят е бил съсед на жалбоподателя, израснали са заедно, познава цялото му семейство, включително брат му и племениците му. Сочи, че платната за кофража, който е използван за отливане на плочата, са доставени от [населено място] още от бащата на жалбоподателя. Бащата на жалбоподателя е починал през 1979г. През 1982г. жалбоподателят е направил уширението на терасата, като свидетелят лично е помагал за изливане на бетона. За лицето на терасата е използван старият парапет от ковано желязо, изработен по специална технология без заваряване, прилагана към момента на построяване на

къщата през 1924г. (свидетелят е дизайнер по професия и работи с ковано желязо) - същият парапет е поставен на втория етаж и на вътрешното стълбище в къщата. От едната страна на терасата е направен плътен парапет, а от другата – стълбище. Плътната част от парапета е отлята заедно с плочата. През 1983г. свидетелят е напуснал адреса си на [улица] и се е преместил на друг адрес, тогава терасата е била вече изградена. При предявяване на снимка на терасата свидетелят потвърди, че тя е в същия вид, в който е била изградена през 1982г.

По делото са представени доказателства за лошо отводняване на терена от повърхностни води и проекти за заустването им, както и доказателства за полагане на водопроводни тръби в дворното място за оросителна система. Представен е също Договор за доброволна делба от 2003г. и Споразумение към него, с който жалбоподателят и А. Б. си поделят мазетата, а А. Б., която получава по-големия дял, се задължава за своя сметка да предприеме мерки за отстраняване на течовете и влагата в мазетата на жалбоподателя и за прокарване на самостоятелно ВиК и ел.захранване на мазетата, които стават нейна собственост.

#### Правни изводи:

1. Оспорената заповед е издадена от компетентен орган, в рамките на делегираните му със Заповед №СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община правомощия. В производството по 225а, ал. 1 от ЗУТ кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2, или на части от тях.

Процесният строеж е от пета категория, което се потвърди и от приетата съдебно-техническа експертиза от вещото лице архитект, следователно попада в обхвата на материалната компетентност на органа.

2.Оспорената заповед отговаря на изискванията за форма и съдържание. Тя съдържа фактическите и правните основания за издаването ѝ, а допълнителни подробни мотиви се съдържат в представената административна преписка.

3. В хода на административното производство е допуснато съществено нарушение на процедурните правила. Заповедта се издава въз основа на констативен акт, съставен от служителите за контрол на строителството от администрацията на всяка община. Актът се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок (чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ).

Установи се, че констативният акт не е бил връчен на жалбоподателя, тъй като препоръчаното писмо е прието от неизвестно лице и няма данни да е достигнало до жалбоподателя. Връчването по реда на §4 от ДР на ЗУТ е нередовно, тъй като жалбоподателят има постоянен адрес, известен на административния орган. Очевидно органът е имал съмнения в редовността на връчването на препоръчаното писмо (особено като се вземе предвид, че заинтересованата страна Л. Д. е съсобственик в имота и е със същата фамилия), но при това положение е следвало да връчи отново констативния акт на адреса на жалбоподателя лично на него или на член от семейството му, а не по реда на §4 от ДР на ЗУТ. По този начин е нарушено

правото на участие на жалбоподателя в административното производство, което е съществено нарушение, тъй като пречатства правото му на защита.

Ограничаването на правото на участие на жалбоподателя е довело до друго съществено нарушение – несъбиране на всички доказателства и неизясняване на относимите факти. Административният орган е приел, че строежът е извършен през 2003г. единствено по твърденията на заинтересованата страна Л. Д. и заснемането на сутерена, извършено от нея. Действително, в заснемането на сутерена за нуждите на производството по узаконяването му, както и в проекта а инсталацията за топла вода, пристроената тераса не е показана, но от това не може да се направи еднозначен извод, че не е съществувала. Както става видно от застроителния план, основната сграда е показана като стара съществуваща сграда, отредена за запазване – това означава, че тя е пренесена в действащия план, така както е била нанесена в предходния и не може да се направи обоснован извод, че заснемането ѝ и актуално към датата на одобряване на плана. Пристроената тераса не е отразена и на скиците от кадастралната карта, одобрена през 2010г. Доколкото обаче липсват нанесени самостоятелни обекти в сградата, в противоречие с документите за собственост и вещните права, очевидно е, че кадастралната карта не отразява актуалното състояние на жилищната сграда и не е одобрена въз основа на актуално заснемане, а са ползвани графичните данни от застроителния план. Не съществува правна норма, която да дава приоритет на графичните данни пред свидетелските показания, а напротив - всички доказателства се ценят в тяхната съвкупност и логичност. Нотариално заверените декларации и събраните в съдебното производство гласни доказателства са взаимно допълващи се и непротиворечиви, следвайки нормалната житейска логика. След смъртта на бащата през 1979г., двамата братя В. и А. си поделят къщата и дворното място през 1981г., след което В. предприема действия по разширяване на терасата и осигуряване на достъп до двора през нея. Обичайно по това време, а и все още по места, когато се предприемат строителни работи – особено когато се отлива плоча - се включват приятели, роднини и съседи да помагат. Заинтересованите страни оспорват декларациите, но не представят нито едно доказателство в подкрепа на обратните си твърдения, което да разколебае достоверността на изложените писмени и гласни обяснения. Съдът кредитира напълно показанията на свидетеля П. като искрени и добросъвестни и приема, че пристрояването на терасата е било извършено през 1982г.

4. Неправилното установяване на фактите води и до неправилно приложение на материалния закон.

Административният орган правилно е квалифицирал 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, и подлежи на забрана за ползване и премахване. Но ако строежът е търпим, той не може да бъде премахнат.

Предвид годината на извършване на строежа, приложима е хипотезата на на § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, за която е необходимо да са налице

едновременно следните предпоставки: 1/строежът да е изграден до 07 април 1987г.; 2/за него да няма одобрени строителни книжа и 3/ да е бил допустим по действащите към момента на извършването на строежа градоустройствени планове, строителни правила и нормативи или по сега действащия ЗУТ. При кумулативното наличие на тези предпоставки, незаконните строежи придобиват статут на търпимост и не подлежат на премахване и забрана за ползване.

В случая са налице и трите предпоставки – първата, установена със свидетелски показания, по втората не се спори, а третата се установява от заключението на вещото лице архитект. Спазени са отстоянията от страничните регулационни линии и през дъно на имота, не се нарушават показателите на плана за застрояване.

Неоснователни са възраженията на заинтересованите страни за липса на съгласие от тях или от техния праводател за извършване на строителството. Наличието на съгласие е предпоставка за законността на строежа, но липсата му няма отношение към търпимостта на строежа. Законността и търпимостта на строежа са два различни материалноправни института, уредени с различни законови предпоставки. В случая е пристроен самостоятелен обект, който е в индивидуална собственост на жалбоподателя. Препятстването на останалите съсобственици на дворното място да ползват същото, каквито възражения излагат заинтересованите страни, в хипотезата на търпим строеж индивидуална собственост следва да се уреди по правилата на облигационните и вещните отношения, но не може да обоснове извод за премахване на търпимия строеж.

Неоснователни са и оплакванията за задържане на влага и повърхностни води и компрометиране на основната сграда. От заключението на вещото лице конструктор се установява, че терасата не уврежда конструктивната устойчивост на основната сграда, няма слягания и деформации на терена. Терасата е на височина 1,20 от средното ниво на прилежащия терен, откъм благопроиятната югозападна посока на имота – ако се задържат повърхностни води, това е по-скоро резултат от недоброто дрениране и/или поддържане на терена, каквито доказателства са представени по делото. Съдът не обсъжда тези доказателства, тъй като те нямат отношение към търпимостта на строежа, а касаят отношенията между съсобствениците по ползване и поддържане на общото дворно място.

#### 5. Заповедта е издадена в противоречие с целта на закона

Основният проблем с терасата в случая, очевидно е този, че заинтересованите страни не могат да ползват мазетата с друго предназначение, тъй като се засенчват.

Целта на ЗУТ е да гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене – чл.1. Мазетата, дори и когато са в сутеренен етаж, са складови помещения, а не жилищни, и за тях няма нормативно изискване за ослънчаване, следователно засенчването им е допустимо. Ако целта на премахването на уширението на терасата е да се осигури ослънчаване на мазетата, за да могат да се преустроят в жилищни помещения, то тази цел е нелегитимна, тъй като нарушава принципа за съразмерност, установен с чл.7,

ал.2 от АПК, административният акт и неговото изпълнение не могат да засягат права и законни интереси в по-голяма степен от най-необходимото за целта, за която актът се издава.

На основание чл.146, т.3, т.4 и т.5 от АПК оспорената заповед се отменя като незаконосъобразна.

#### **Разноски:**

При този изход на правния спор искането на жалбоподателя за присъждане на разноски е основателно – чл.143, ал.1 от АПК.

Ответникът следва да заплати на жалбоподателя разноски в размер на 1 919,96 лева, за държавна такса, съдебни експертизи и адвокатско възнаграждение, установени с представени по делото документи.

Разноските са за сметка на бюджета на Столична община.

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

#### **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Заповед №РД-30-111 от 04.02.2022г., издадена от главния архитект на Столична община.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на разноски в размер на 1 919,96 лв (хиляда деветстотин и деветнадесет лева и деветдесет и шест стотинки).

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:**



