

# РЕШЕНИЕ

№ 916

гр. София, 12.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,**  
в открито заседание на 15.11.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Красимира Милачкова**

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **2118** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).  
Образувано е по жалба на ЕТ “Минкин – Албена Минкин“ против заповед № РА-30-67/23.01.2023г. на главния архитект на Столична община (СО), изменена с негова заповед № РА-30-179/22.02.2023г. Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна.  
След като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.  
Жалбите са допустими, като подадени в законоустановения за това срок от лице, което има правен интерес от оспорването. Разгледани по същество, те са неоснователни.

Установява се от представения констативен акт (КА) № 2/24.10.2022г. (л.51-52 от делото), че на посочената дата служители от дирекция „Общински строителен контрол“ на СО извършили проверка на строеж, наименован „Самостоятелен обект в сграда“ с идентификатор 68134.109.33.1.2, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.109.33 в парк „Б. градина“, с административен адрес: [населено място], [улица]. Отбелязано е в КА, че обектът е собственост на жалбоподателя и за него не са представени строителни книжа. Обектът е описан като офис, състоящ се от фойе, помещение за офис, две приемни, компютърна стая, склад и сервизно помещение, всичко със застроена площ от 111,75 кв. м. Посочено е в КА и, че строежът е захранен с електричество и вода; изпълнен е от метална конструкция с

едноскатен покрив. Определен е като строеж V-та категория и е отбелязано, че не е търпим, тъй като не попада в хипотезите на § 16, ал.1-3 от Преходните разпоредби (ПР) на ЗУТ и § 127, ал.1 от Преходните и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ПЗРЗИДЗУТ, ДВ, бр. 82/2012 г.).

Като възприел тези констатации, с първата от обжалваните заповеди - № РА-30-67/23.01.2023г., главният архитект на СО приел, че описаният обект с идентификатор 68134.109.33.1.2 представлява незаконен строеж съгласно чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ и на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ наредил премахването му. След подаване на жалбата против тази заповед нейният издател установил, че са налице позволятелен билет № 378/13.09.1956 г., акт за узаконяване № 163/10.06.1999 г. на главния архитект на С. и одобрени проекти към акта за узаконяване. Предвид тези книжа приел, че обектът с идентификатор 68134.109.33.1.2 е бил незаконно преустроен, като узаконената част от него е в размер на приблизителна застроена площ - 9,9 кв. м., а съответно, незаконно е извършен строеж с приблизителна застроена площ -101,85 кв. м. без одобрени инвестиционни проекти и разрешение за строеж (РС). Поради това, с втората обжалвана заповед - № РА-30-179/22.02.2023г., главният архитект изменил първата си заповед № РА-30-67/23.01.2023 г., както следва: т. 1 от разпоредителната ѝ част да се чете: нареждам на ЕТ „МИНКИН - АЛБЕНА МИНКИН", ЕИК[ЕИК], с адрес на управление: [населено място],[жк], [жилищен адрес] ап. 15, район „Л." - СО, представлявано от А. Г. М. - А. да премахне „незаконен строеж, извършен без одобрени инвестиционни проекти и разрешение за строеж с приблизителна застроена площ 101,85 кв. м.", част от строеж: "Самостоятелен обект в сграда" с идентификатор по КККР 68134.109.33.1.2, находящ се в поземлен имот с идентификатор по КККР 68134.109.33, парк „Б. градина", район „С." - СО, с административен адрес: [населено място], [улица], с приблизителна площ 111, 75 кв.м., и представляващ частта от обекта извън одобрените инвестиционни проекти към Акт за узаконяване № 163 от 10.06.1999 г.

Втората заповед е съобщена на адресата от съда на основание чл.162, ал.2 АПК с определение от 13.03.2023г., съобщено на 23.03.2023г. Жалбата против нея е постъпила в срока по чл.215, ал.4 ЗУТ и предвид свързаността ѝ с първата заповед, жалбите се разглеждат съвместно.

В производството пред съда не бяха представени доказателства за съществуването на обстоятелства, годни да обосноват извод, различен от формирания от административния орган. В представения акт за общинска собственост (АОС) № 765/11.12.2002г. в имота е описана сграда на кота нула, състояща се от зала, две кухни, склад и санитарен възел с площ от 88,54 кв. м. и полуниво, състоящо се от три сепарета с площ от 52,78 кв. м. с обща разгъната застроена площ 142,32 кв. м. В забележка по т.13 в АОС е отбелязано, че имотът е включен в капитала на „Софийски имоти“ ЕАД. С нотариален акт (НА) вх. рег. № 8730/26.03.2003г. на Службата по вписванията посоченото дружество продало на жалбоподателя търговски обект, съответстващ по описанието си на сградата, описана в АОС от 11.12.2002г.

С НА вх. рег. № 35066/16.07.2014г. на Службата по вписванията жалбоподателят бил признат за собственик по давностно владение на самостоятелен обект в сграда, заснет с идентификатор 68134.109.33.1.2 съгласно кадастрална карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-33/15.06.2010г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър. Отбелязано е в същия НА, че самостоятелният

обект е с предназначение за офис и се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.109.33.

По делото са изслушани показанията на свидетелите А. Л. З. и П. П. Г., които съдят в настоящия състав възприема като съответни на обстоятелствата по делото. Свидетелят А. З. посочва, че е запознат с предмета на последното. Присъствал на извършената проверка на място през месец октомври 2022 г. Бил с колегата М. П., на място били адв. К. и свидетелят П. Г.. Извършили оглед и замерили оградата, която е на остъклените панели, както и сградата. Бил осигурен достъп в самия имот. В сградата проверяващите не влизали. Свидетелят не си спомня да са били възпрепятствани по някакъв начин. Връчили писмо за проверка № САГ22-ТК00-1448/25.08.2022 г. на присъстващия там свидетел П. Г.. Външно замерили сградата, като не са влизали вътре, само можели да я огледат отвън. То реално е една цяла сграда, така че предметът на замерване било установяването на самата сграда - да се установи дали е законна, в какви размери, ако има някакви доказателства, че е законна. Изискали цялата документация, като документи за собственост, строителни книжа, проекти одобрени, всичко, което се отнася към дадения обект. Не им предоставили никакви документи. Годината на извършване установили основно чрез Г. ърт, като от сателитните изображения се виждало, че от 2005 година реално не се вижда да има такъв строеж на самото място, а вече през 2007 година вече има някаква като сграда. Когато съставили КА, тогава извършили проверката. Дърветата рядко могат да скрият цяла сграда и поне частично се вижда такъв тип сгради. Преди 2005 година там е изглеждало по-скоро като един плац. Не видели да има сянка от сграда, която би трябвало да хвърля, от самото слънце.

Свидетелят П. П. Г. при изслушването му в открито съдебно заседание на 12.05.2023г. посочва, че предметът на делото му е известен. Става въпрос за издадена заповед за премахване на съществуваща част от сграда, намираща се на територията на автокъща „К.“, „Д. Ц.“ № 5. Частта от сградата, чието премахване е наредено, на запад граничи с кръглия офис, т. нар. „Кривите огледала“ и на изток със съществуваща сграда към днешна дата, която се обитава от М. и е неразделно свързана с „кръглия офис“. Свидетелят е консултант и работи за автокъщата още от някъде към края на 1999 година и си спомня, че предвид големия обем на работа в началото на 2000 година, имали нужда от много служители, нови търговски части и офиси. В началото на 2001 година се наложило да се изгради тази връзка между съществуващия офис, който е построен някъде 1959 година и днешния офис, който граничи с М. (сградата). Това било началото на 2001 година. Спомня си, веднага след Нова година, между 05-ти и 10-ти януари започнало изграждането. Много бързо, в рамките на месец и половина, сградата била построена и свързана с кръга. В рамките на средата на март вече била готова и успели да нанесат персонала си вътре в нея. През годините сградата е поддържана, изолации, топло- и хидро- са правени. Подменяни са фасади, врати. Поддържана е, за да бъде в добро състояние за ползване и да бъде комфортно на всички служители, които работят вътре в нея. Свидетелят винаги е бил като консултант към фирмата ангажиран. Не е бил с граждански или с трудов договор към дадената дата. Занимавал се изключително много с внос и с търговията тук. Говори немски и английски. Тогава към онази дата трябвало да има човек и виза. Свидетелят е възпитаник на Техническия университет във В. и можел да пътувам. Впоследствие се запознали с ЕТ „Албена Минкин“. Не му е известно към момента, в който постъпвал, да е имало някакви проблеми със законността на изграденото, да са се

снабдявали с документи. Присъствал на проверка заедно с предишния свидетел. Получили писмо, разлепено на входа на автокъщата, с точна дата и час, в който ще дойде проверка от Н., на която ще се търсят документи, свързани с тази проверка. Подписът на предявения му оригинал на писмо № САГ22-ТК00-1448 от 25.08.2022 г. е негов. Звъннал и на адвокатите и на счетоводството да съберат каквито и документи имат по въпросната тема, по въпросната преписка. Всичко, каквото имали и било налично, било предоставено на проверяващите. Те с ролетка си отмерили периметри – външни, вътрешни на сградата, оградата, чадърите описвали. Свидетелят е консултант, не е управител. Не са му известни наемните правоотношения с „А. М.“. Същият свидетел при изслушването му в открито съдебно заседание на 04.10.2023г. посочва, че от самото начало на автокъщата още, от 1991 г.- 1992 г., откакто се стопанисва и управлява сградния фонд плюс територията, принадлежаща към нея, е стопанисвана и се управлява като кафе-аперитив. Това продължило доста дълго време, до 2006 г. - 2007 година. В процеса, това е генезисът за създаването на автокъщата, клиенти, които посещавали и били гости на кафето, решавали да оставят техни автомобили за продажба и така това с годините се установило като основна дейност. Вече 2006 г. - 2007 г. тя изключително много пречела на основната дейност на продажба и тогава я преустановили. Първо се спряла кухнята, след което се спрели напитките и преустановила тази услуга и към днешна дата се използва като офис. Към момента на изграждане на процесния обект - 2001 година, е изградено да работи като част от кафе-аперитив. Имало много клиенти към този момент предвид и локацията, на която се намира. Нямали конкуренция на това, което предлагат и имали нужда да се разширят. Също така имали вече и повече персонал към тази дата и за да може да се съвместяват и двете дейности и затова се взело решение да се разшири и построи и допълнителната постройка. До 2006 г. - 2007 г. се работело като кафе-аперитив. Към днешна дата се използва за офис. Към 2007 г. вече просто не могли да се съвместяват двете дейности и тогава преустановили дейността. В началото на 2001, януари-март, се построила допълнителната сграда към кръглия офис, настоящата сграда, за която се води въпросното дело.

Като прецени в съвкупност свидетелските показания наред с останалите обстоятелства по делото, съдът в настоящия състав приема, че показанията на свидетеля А. Л. не изясняват релевантни обстоятелства в допълнение към отразените в КА, а свидетелят П. Г. изяснява развитието на бизнеса на автокъщата, за която е работил като консултант, в подробности през годините, като показанията му относно реализираното строителство и хронологията му се явяват проекция на впечатленията му от работата, а не достоверно изложение на осъществилите се строително-ремонтни работи. Поради това, не може да бъдат възприети като несъмнени и възприятията му относно точното време на извършване на съответното строителство, още повече, че показанията му са видимо повлияни от заключенията на вещите лица, представени в периода между първото и второто му изслушване.

По делото са приети три заключения на съдебно-техническа експертиза, които съдът в настоящия състав възприема като обективни, компетентни, безпротиворечиви и съответни на обстоятелствата по делото, извън изложените от вещите лица правни изводи.

Посочва се в заключението по част „Геодезия“, че самостоятелните обекти в кадастралната карта се отразяват схематично и отразяват разположението на съседните самостоятелни обекти, с техните площи по документ. Самостоятелен обект

с идентификатор 68134.109.33.1.2 в КККР не е нанесен правилно и застъпва помещението, проектирано за кухня и част от складово помещение по одобрения проект, с площ общо около 12 кв. м. от обект „Кафе аперитив с галерия”. Същият обект застъпва контура на старата сграда с планоснимачен номер 29 с площ около 25 кв. м. и сграда с планоснимачен номер 30 с площ около 5 кв. м. Констатациите си вещото лице е отразило графично в Приложение 1 към заключението и допълнително изяснява при изслушването му в открито съдебно заседание на 04.10.2023г., че сграда с планоснимачен номер 29 и сграда с планоснимачен номер 30 са нанесени в кадастрален план от 1980 година. В приложението са с червен цвят, както са по кадастралния план от 80-та. С жълта щриховка е повдигнат контурът на самостоятелен обект 2, който е процесният. С червен контур е контурът на кафето–аперитив. Червената щриховка е застъпването на двата контура, а зелената щриховка е навлизане на самостоятелен обект № 2 в складовото помещение. Сграда № 29 е с червения контур. Двете части, които се застъпват, са показани с различни цветове. Със зелен цвят е сградата по акта за узаконяване. Вещото лице направил оглед на място. Съществуващите стени са на съвсем различни места. На някои от тях са запазени старите стени, други са достроявани.

В заключението си по част Архитектурна вещото лица Д. Г. посочва, че в общинския и районния архив не се открили скици, планове, чертежи, проекти и други графични материали за обекта 68134.109.33.1.2, освен представения по делото Проект за узаконяване на „Кафе аперитив” от 1999г. На място установила, че сградата с идентификатор 68134.109.33.1.2 е налична и отговаря на описанието в заповедта от 23.01.2023г и в КА и се използва за офис. Строежът „Самостоятелен обект в сграда” с посочения идентификатор представлява част от самостоятелна сграда, долепена до узаконената през 1999г. правоъгълна част на „Кафе-аперитив „К.” и за която част няма строителни книжа. В случай, че е построена в началото на 2001 г., тя не отговаря на изискването за максимален размер на РЗП, който е 100 кв. м.; освен това, обектът не е обслужващ, преместваем или открит, а строежът е за офиси. РЗП на съществуващия и узаконен към 1999г. кафе-аперитив е 141,32 кв. м. В случай, че строителството е реализирано между 2005 и 2007г., вещото лице приема, че не е допустимо предвид разположението му в парк и предназначението му за офиси. Строежът не отговаря на нормите на Общият устройствен план на С., които действат сега.

Повторната съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице – архитект А. Б., също заключава, че обектът не е допустим по разпоредбите, които са действали по времето, когато е извършен – независимо дали преценката се извършва към 2001г. или към 2005-2007г., както и по действащите разпоредби съгласно ЗУТ. Посочва се в заключението, че за територията, в която попада процесната сграда, към 2001г. има изработен паркоустройствен проект и няма действащ застроителен и регулационен план. Сградата, предмет на заповедта не е предвидена с подробен устройствен план (ПУП). Тя попада в територия за парк „Б. градина”, който има статут на паметник на градинско — парково изкуство, с въведени специфични ограничения в начина на ползване. Изграденият до 1999г. и преустроен в кафе-аперитив обект е с РЗП 141,32 кв. м. Към януари 2001г. няма посочени специфични изисквания към обектите, допустими за разполагане в парковете и градините. Допуска се изграждането на обекти, съвместими с основната функция на обществените озеленени площи, при условие, че не нарушават екологически, рекреационни и естетически качества, което

се доказва е паркоустройствен проект и оценка за въздействието върху околната среда. Обектът надвишава допустимия размер на РЗП, който е до 100 кв. м. За периода 2005-2007г. предназначението на обекта „за кафе-аперитив” не попада в допустимите такива. Към 2009г. сграда с идентификатор 68134.109.33.1.2, се ползва за офис, което не отговаря на изискването сградите да са свързани с дейности, свързани с отдиха.

Така установените обстоятелства налагат извод, че настоящето състояние на обекта значително се различава от узаконеното с представения акт № 163/10.06.1999г. (л.86). Видно от заснемането по част „Архитектурна“ и „Конструктивна“, застроената площ е 77 кв. м.; видно от Приложение 1 на заключението от вещо лице – геодезист, наличният понастоящем обект значително се различава от узаконения не само по размер, но и като разположение. Не се установява, а не се и твърди съществуването на строителни книжа за преустройството. Както безпротиворечиво е изяснено в заключенията на вещите лица – архитекти, обектът не е допустим по разпоредбите, които са действали по времето, когато е извършен – независимо дали преценката се извършва към 2001г. или към 2005-2007г., както и по действащите разпоредби съгласно ЗУТ.

Предвид изложеното и като прецени законосъобразността на оспорените актове на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че заповедите са издадени в установената форма от компетентен орган – лице, надлежно овластено с представената заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на СО (т.1.46). При това не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, тъй като съществени са само онези, които, ако не биха били допуснати, резултатът от производството би бил различен. Независимо от това, дали адресатът на процесните заповеди е бил редовно уведомен за проверката и за започване на производството по издаване на всяка от заповедите, до каква степен са били изпълнени задълженията на административния орган съгласно чл.35-36 АПК, както и дали са били допуснати процесуални нарушения в хода на производството по издаване на оспорените актове, следва да се приеме, че тези нарушения не са съществени, тъй като в производството пред съда не се установиха обстоятелства, различни от възприетите от административния орган, върху които последният е основал волеизявленията си. В резултат, заповедите се явяват в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. С оглед изхода на делото и на основание чл.143, ал.3 АПК разноските остават за жалбоподателя така, както са направени и следва да бъде уважено искането на ответника за юрисконсултско възнаграждение. Последното съдът определя в размер на 100 лева съобразно чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, издадена на основание чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ. Сумата е дължима на СО, която е юридическо лице съгласно чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

#### **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбите на ЕТ “Минкин – Албена Минкин“, с ЕИК[ЕИК], против заповеди № РА-30-67/23.01.2023г. и № РА-30-179/22.02.2023г. на главния архитект на Столична община.

**ОСЪЖДА** ЕТ “Минкин – Албена Минкин“, с ЕИК[ЕИК], да заплати на Столична община сумата 100 (сто) лева – юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му,

пред Върховния административен съд.

Съдия: