

# РЕШЕНИЕ

№ 21111

гр. София, 24.10.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,**  
в публично заседание на 10.10.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Снежанка Кьосева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **4721** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Д. Г. Х. и Г. Г. Х. и двете с адрес в [населено място] чрез адв. Ж. против Заповед № САГ24-РА-30-10/15.02.2024г. на главния архитект на Столична община /СО/.

С жалбата се твърди, че заповедта е незаконосъобразна, постановена при неправилно съобразяване, тълкуване и прилагане на норми на материалния закон и при допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Сочи се, че жалбоподателите не са били уведомени и не са участвали в извършваните от органа процесуални действия и че в тяхно отсъствие са извършени някакви огледи и проверки на място, но не в техния имот. Оспорва се твърдението, че строежът е извършен без одобрени строителни книжа и без разрешение за строеж. Излагат се аргументи, че заповедта е лишена от мотиви, въз основа, на които е постановен крайния резултат. Застъпва се становище, че жалбоподателите притежават всички необходими строителни книжа и съответно разрешение за строеж/реконструкция на покривната конструкция, одобрени по съответния ред. Иска се оспорената заповед да бъде отменена. Претендира се и присъждане на разноски.

В съдебно заседание жалбата се поддържа от упълномощен представител, който се позовава на събраните по делото доказателства, включително на заключението на вещото лице.

Ответникът – главният архитект на Столична община чрез процесуален

представител оспорва жалбата като неоснователна. Представя писмени бележки. Прави искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение и оспорва претендираното от процесуалния представител на жалбоподателите адвокатско възнаграждение като прекомерно, с молба да бъде намалено.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства прие за установено следното:

Жалбоподателките са собственици на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1387.12, находящ се в [населено място], район „Н.“, [улица], с площ от 341,00 кв.м., ведно с построената в имота едноетажна жилищна сграда, за чиято западна част по КККР, одобрени със заповед № РД-18-48/12.10.2011г. на изпълнителния директор на АГКК е определен идентификатор 68134.1387.12.1, а за източната част е определен идентификатор 68134.1387.12.2 /н.а. № 117, т. ХСV, д. № 31491/2013г./.

На 01.03.2023г. служители към район „Н.“, СО съставили Констативен акт №9 /КА/ на основание чл.225а от Закон за устройство на територията /ЗУТ/ във връзка с извършена проверка на строеж: „Покривна конструкция на едноетажна жилищна сграда“, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.1387.12, съгласно КККР на район „Н.“, одобрени със заповед № РД-18-48/12.10.2011г. на изп. директор на АГКК, попадаща изцяло в урегулиран поземлен имот /УПИ/ V-12, кв.834, м. „ж.к.Триъгълника“ по действащ регулационен план на [населено място]“. Посочено е, че строежът е изпълнен от Д. Г.Х. и Г. Г. Х. без издадено разрешение за строеж и без протокол за откриване на строителна площадка и протокол за определяне на строителна линия и ниво, но е представен инвестиционен проект за възстановяване на строителни книжа. Записано е, че сградата е разположена на границата с ПИ с идентификатор 68134.1387.13; че съгласно одобрения проект е предвиден едноскатен покрив, но реално на място е изпълнен двускатен, който навлиза в съседния имот и отводняването му не е изпълнено съгласно действащата нормативна уредба; че сградата е захранена с ток и вода, и че строежът е пета категория съгласно чл.137, ал.1, т.5 от ЗУТ. Проверяващите установили, че строежът е изпълнен след 2001г. и за него не е приложена разпоредбата на §127 от ПРЗ на ЗУТ, както и че са нарушени разпоредбите на чл.137, ал.3, чл.148, ал.1 и чл.154, ал.2, т.4 от ЗУТ.

В КА е посочено, че е съставен в отсъствието на извършителите на строежа. На 06.03.2023г. са изготвени писма до Д. Х. и Г. Х. с информация за съставения КА, че същият е основание за започване на производство по чл.225а от ЗУТ за премахване на обекта, и че в 7 дневен срок може да представят възражения. Писмата не са получени от адресатите. Изготвена е служебна бележка в уверение на това, че на 19.05.2023г. двама служители на район „Н.“, СО в присъствието на двама свидетели поставили и съобщили по реда на §4 от ДР на ЗУТ чрез залепване на обекта и на таблото за обявления в сградата на района - КА №9/01.03.2023г.

Възражения срещу КА не са постъпили.

На 15.02.2024г. е издадена оспорената Заповед № САГ24-РА-30-10, с която главният архитект на СО на основание чл.225а, ал.1 във вр. с чл. 225, ал.2, т.1 и т.3 от ЗУТ във вр. с чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ е наредил на Д. и Г. Х. да премахнат незаконен строеж: „Покривна конструкция на едноетажна жилищна сграда“, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.1387.12, съставляващ УПИ V-12, кв.834, по плана на [населено място], м. „ж.к.Триъгълника“, район „Н.“, СО“.

Доказателства за датата на съобщаване на заповедта не са представени.

Жалбата е подадена на 10.05.2024г.

За изясняване на обстоятелствата по делото съдът допусна и прие неоспорена от страните съдебно-техническа експертиза /СТЕ/, изпълнена от вещото лице Д. В.. Според заключението ПИ с идентификатор 68134.1387.12 съгласно КККР, съставляващ УПИ V-12, кв. 834, местност „ж.к. Триъгълника" по действащия регулационен план на С. е ъглов. В имота е построена едноетажна сграда, на която съгласно приложено по делото контролно геодезическо заснемане от декември 2013г. /лист 41/, южната ѝ фасада съвпада с уличнорегулационната линия, западната ѝ фасада съвпада с регулационната линия към УПИ VI-11 на кв. 834, а северната фасада е на минимално разстояние от регулацията към УПИ IV-13 на кв. 834, докато в нотариален акт от 20.08.2013г. сградата не е описана по този начин, а като две отделни едноетажни жилищни сгради в имота, едната с площ по скица от АГКК 44,00 кв.м., а съгласно предходен акт за собственост около 36,00 кв.м., разположена на северозапад, и втората с площ по скица от АГКК 17,00 кв. м , а съгласно акт за собственост около 26,00 кв.м. Това описание съответства и на издадените от СГКК скици от 06.08.2013г. /лист 38 и 39 от делото/. Кадастралната карта и кадастралните регистри за район „Н." са одобрени със Заповед РД-18-48/12.10.2011г. от Изп. Директор на АГКК. На тази основа е направен извод, че към времето на заснемане за нанасяне в кадастралните карти, на място са съществували две отделни едноетажни сгради, впоследствие обединени в една с г-образен план. На това основание според експерта може да се твърди, че сградата в сегашния си вид е построена след 2001г., след влизане в сила на Закона за кадастъра и имотния регистър, като до момента сградата не е нанесена в кадастъра с проектните си размери и план.

В заключението също е посочено, че за сградата има наличен инвестиционен проект - заснемане за възстановяване на строителни книжа по части архитектура и конструктивно становище, изготвен през януари 2014г. и одобрен на 12.03.2014г. Според обяснителната записка на архитектурния проект, както и според конструктивното становище /лист 34 и 35 от делото/, сградата е строена през четиридесетте години на миналия век и е с площ 77,20 кв.м.

Експертът сочи, че в графичната част на архитектурния проект „заснемане за възстановяване на строителни книжа" (приложени 2 бр. чертежи към експертизата - ситуация и фасада юг) сградата е показана с еднокатен покрив с наклон на изток, към собственото свободно дворно пространство на УПИ V- 12, а при оглед на място и от приложената към делото снимка /лист 43/ експертът е установил, че в действителност покривът е двускатен - с дървена конструкция - греди и ребра, с наклони скатовете на юг към улицата и на север към УПИ IV-13. На юг, изток и север покривът има стрехи, надаващи се навън с около 40 см. Северната стреха попада в съседния УПИ IV-13, няма улук и водосточна тръба, която да отвежда водите от ската в собствения УПИ V-12. Отводняването на северната част от покрива се реализира непосредствено в съседния поземлен имот.

Вещото лице се е позовало на стар снимков материал и е направило извод, че строителството е извършено между 2012 и 2015 година. Като за него има одобрен на 12.03.2014 г. инвестиционен проект „Заснемане за възстановяване на строителни книжа" за едноетажна жилищна сграда с площ 77,20 кв.м. в ПИ с идентификатор 68134.1387.12 , съставляващ УПИ V-12, кв. 834, местност „ж.к. Триъгълника" и няма налични строителни книжа за сградата, нито отделно за покрива.

Процесният обект „Покривна конструкция на едноетажна жилищна сграда" е

завършваща част на едноетажна жилищна сграда с отделна дървена конструкция. Предвид площта на сградата - 77,20 кв.м. в заключението е прието, че е обект от пета категория, като и покривът също е пета категория по смисъла на чл.137 от ЗУТ.

## ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е в законоустановения срок /доколкото няма данни за датата на съобщаване на акта/, от адресати на заповедта и срещу подлежащ на оспорване акт.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган - главният архитект на Столична община, в съответствие с делегираните му правомощия със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г., с която на главния архитект на СО са делегирани от кмета на общината правомощия на основание чл.225а, ал.1 от ЗУТ да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл.225, ал.2 от ЗУТ от четвърта до шеста категория или на части от тях на основание чл.225а, ал.1 от ЗУТ, предвид факта, че административният орган е определил строежа като V-та категория съгласно чл.137, ал.1, т.5 от ЗУТ.

Актът е издаден в предписаната от закона форма - съдържа фактически и правни основания за издаването му. При постановяването му не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, установени в чл.225а, ал. 2 от ЗУТ, които да мотивират неговата отмяна.

Редовното изготвяне на констативен акт е абсолютна процесуална предпоставка за издаването на законосъобразна заповед за премахване на незаконно строителство. По делото безспорно се доказва съставянето и подписването на констативния акт от служители на района. Не съставлява нарушение съставянето му при отсъствие на адресатите на заповедта, тъй като липсва законово изискване в тази насока. При липса на изрично указание за връчване на констативния акт по реда на АПК, то това следва да се извърши чрез отправяне на писмено съобщение до заинтересуваните лица по реда на § 4, ал.2, изр.1 от ПР на ЗУТ. В случая констативният акт е изпратен на адреса на собствениците на строежа по пощата, като върху известието за получаване липсва отбелязване за връчване. В резултат на това съобщението за съставения акт е залепено на обекта и на таблото на район „Н.“. Този ред е приложим в хипотезата когато на известен за администрацията адрес заинтересуваните лица не са намерени на него. Това обстоятелство следва да се удостовери с подписите на две длъжностни лица. В конкретния случай не са представени доказателства и не е удостоверено от административния орган, че лицата са отсъстващи по смисъла на § 4, ал.2, изр.2 от ПР на ЗУТ, поради което връчването на КА чрез залепване на съобщение на обекта и на таблото за обявления в сградата на района е извършено в противоречие с посочената норма. Но нарушенията по връчването на констативния акт нямат характер на съществени такива, които на самостоятелно основание да обуславят извод за незаконосъобразност на заповедта. Адресатите на заповедта надлежно са упражнили правото си на оспорване на административния акт и в съдебния процес са могли да направят всички свои възражения относно възприетите от административния орган фактически и правни основания за незаконност на строежа. Следователно доводите за допуснато при издаването на заповедта съществено нарушение на административнопроизводствените правила, довело до ограничаване на правото им на

участие в административното производство, са неоснователни. Освен това видно от съдържанието на административната преписка жалбоподателите са представили пред органа документи, касаещи процесния обект.

Видно от приложения по делото Констативен акт в съответствие с изискването на чл.225а, ал. 2 от ЗУТ е извършена проверка от компетентни длъжностни лица по чл.223, ал.2 от ЗУТ – служители в администрацията на район „Н.“, в резултат на която е издаден актът. С констативния акт е установено съществуването на строежа, неговото местоположение и параметри. Констативният акт изрично е посочен в обжалваната заповед, с което констатациите по него са приобщени като фактически мотиви на заповедта.

В хода на съдебното производство направените от органа констатации, определящи строежа като незаконен, не бяха оборени. Не се установи и неговата търпимост.

Видно от съдържанието на оспорената заповед административният орган е установил годината на изграждане на строежа – след 2001г.. От събрани по делото доказателства също може да се направи извод, че строежът е бил реализиран след 2001г., и по-точно между 2012 и 2015 година, предвид открития от вещото лице стар снимков материал. С оглед установения период на изграждане на строежа правилно административният орган е приел, че обектът не попада в хипотезите на § 127 от ПЗР на ЗУТ, както и тези по § 16 от ПР на ЗУТ. Строителните норми, действали преди 2001г., при действието на З. и след това при действието на ЗУТ не допускат строеж във вид, при който стрехата навлиза в съседен имот. Задължително изискване е, когато сградата лежи на регулационната линия със съседен УПИ, стената да завършва с калканна стена без стреха и без корниз, а покривът да се отводнява в собствения урегулиран поземлен имот. Така в чл.71, ал.1, изр. последно от Наредба №5 от 17.05.1995г. за правила и норми по териториално и селищно устройство /отм./, издадена на основание чл.201, ал.1 във връзка с чл. 36, т.1 от Закона за териториално и селищно устройство и в чл.83, ал.1, изр. последно от Наредба №7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, „водите от покрива на сградата трябва да се отвеждат в имота, в който се изгражда сградата“.

Съгласно разпоредбата на чл.148, ал.1 от ЗУТ строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон, а в съответствие с чл.142, ал.1 от ЗУТ основание за издаване на разрешението за строеж са съгласуваните и одобрени инвестиционни проекти, т. е. законосъобразното изграждане на процесния строеж е било обусловено от издаване на разрешение за строеж, с каквото жалбоподателите не разполагат.

За да е налице незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.1 и т.3 от ЗУТ е необходимо строежът да е извършен в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план и при съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект по чл.154, ал. 2, т. 1, 2, 3 и 4. В настоящия случай извода на административния орган за липсата на изискуемите се по закон строителни книжа за процесния строеж не се опроверга от събраните по делото писмени доказателства.

Безспорно се установи, че няма строителни книжа и разрешение за реконструкция отделно на покрива на едноетажната жилищна сграда, които да са основание за промяната му. За построената в ПИ с идентификатор 68134.1387.12 съгласно КККР, съставляващ УПИ V-12, кв. 834, местност „ж.к. Триъгълника“ сграда, има одобрен инвестиционен проект „Заснемане за възстановяване на строителни книжа“ по части архитектура и конструктивно становище, но проектът е за цялата жилищна едноетажна сграда, с площ 77,20 кв.м. и за едноскатен покрив с наклон на изток, към

собственото свободно дворно пространство на УПИ V-12. Освен това за сградата няма налично разрешение за строеж, протоколи по време на строителството, акт образец 16 и разрешение за ползване, а отводняването му е в противоречие с разпоредбата на чл.83, ал.1 от Наредба №7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

От изложеното следва, че оспорената заповед не е постановена при неправилно съобразяване, тълкуване и прилагане на норми на материалния закон и при допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Жалбата е неоснователна.

С оглед изхода на делото и предвид направеното искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, жалбоподателите следва да заплатят, на основание чл.143, ал.3 от АПК на ответника сума в размер на 100,00 лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение, определено по реда на чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл.24 от Наредбата за заплащане на правната помощ.

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

### Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. Г. Х. и Г. Г. Х. и двете с адрес в [населено място], ж.к.“К. поляна III част“, [жилищен адрес] чрез адв. Ж. против Заповед № САГ24-РА-30-10/15.02.2024г. на главния архитект на Столична община, като неоснователна.

ОСЪЖДА Д. Г. Х., с ЕГН [ЕГН] и Г. Г. Х., с ЕГН [ЕГН] и двете с адрес в [населено място] да заплатят на Столична община сума в размер на 100,00 лева, разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд на РБ, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

### СЪДИЯ: