

# РЕШЕНИЕ

№ 4796

гр. София, 13.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,**  
в публично заседание на 21.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **12459** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на [фирма] срещу Заповед № РА-30-875 от 02.11.2021 г. на главния архитект на Столична община, с която се нарежда премахване на незаконен строеж: „Вътрешно преустройство и реконструкция на ап. 12 и премахване на част от стоманобетонова плоча на кота + 10.05 м. и кота +7,25 м.“, находящ се в сграда в УПИ VI – 607, кв. 22, м. в. з. „С. – север“ по плана на [населено място], район „В.“, с административен адрес – ул. „64 – та“, № 9, сграда „А“, [населено място], като приведе строежа в УПИ III-1160, 1161 – сграда „А“ и ап. 12 в сградата във вид съгласно одобрените към разрешение за строеж № 62/25.01.2007 г. на главния архитект на район „В.“ инвестиционни проекти.

В жалбата се съдържат оплаквания, че премахването на бетоновата стълба не представлява изпълнение на нов строеж. Посочва се за наличието на вътрешно преустройство, а премахването на бетоновата стълба е извършено, за да се монтира нова метална на друго място. Счита, че липсва законово изискване за материала и начина на изпълнение на вътрешни стълби, т. е. същите могат да се изграждат съобразно намеренията на собственика. Поддържа, че процесната дупка на тавана е направена с оглед на достъп до техническата част на фотоволтаична инсталация, намираща се на покрива, като на нейно място се постави стъклена конструкция, осигуряваща достъп до посочената инсталация и даваща естествена светлина и чист

въздух на помещението, каквито липсвали в момента. Счита, че стъклената конструкция по никакъв начин няма да нарушава конструкцията на сградата. Пояснява, че отворът осигурява единствен достъп до покрива, защото със стълбищната клетка се достига до кота +8,6 м., а с отворът се осигурява достъп до инсталацията на покрива с кота + 10,40 м. Пояснява се, че оспорващата страна е направила инвестиция във фотоволтаичната инсталация и от години търпи загуби заради липсата на достъп до нея, което пречатства обслужването ѝ. В условията на алтернативност счита, че с оглед целесъобразност следва да се дадат указания за предоставяне на съответния проект, а не да се спира строежа. Поддържа, че прекъсването на ел. захранването води до невъзможност за ползване на жилището.

Ответната страна - главен архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Установява се, че до РДНСК – [населено място] е подаден сигнал от 30.09.2022 г. за извършен незаконен строеж в апартамент № 12 в жилищна сграда № 9 на ул. „64 - та“, [жк], [населено място].

С писмо изх. № С20-2848-01-300/01.10.2020 г. на началника на РДНСК – [населено място] е препратен сигналът до кмета на район „В.“ към Столична община.

Административното производство е започнало със съставяне на Констативен акт № 2021-46/13.10.2021 г. от служители в отдел „КС“ при СО – район „В.“, в който е отразено извършването на следния строеж: „Вътрешно преустройство и реконструкция на ап. 12 и премахване на част от стоманобетонова плоча на кота + 10.05 м и кота +7,25 м.“, находящ се в сграда в УПИ VI – 607, кв. 22, м. в. з. „С. – север“ по плана на [населено място], район „В.“, с административен адрес – [населено място], ул. „64 – та“, № 9, сграда „А“.

В констативния акт е отразено, че строежът се изразява в премахване на част от покривната стоманобетонова плоча на кота + 10,05 м., намираща се над апартамент № 12 и оформяне на отвор с приблизителни размери 2 м./2 м. Констатирано е още премахване на част от стоманобетоновата плоча на подпокривното ниво на апартамент № 12 и оформяне на отвор с размери 2 м./2 м. Също така е отразено премахването на стълбищната клетка на кота + 7,25 м., водеща към подпокривното ниво на същия апартамент.

Отразено е, че строежът е V – та категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 5 ЗУТ и е изпълнен от [фирма] в периода от 2020 г. - 2021 г., а собствеността принадлежи на [фирма].

Според служителите на общинската администрация строежът е изграден без одобрени инвестиционни проекти и без издадено разрешение за строеж, което е в нарушение на чл. 148, ал. 1 ЗУТ.

Констативният акт е връчен на 14.10.2021 г. на представител на [фирма] и [фирма]. Последвало е подаване на възражение вх. № РВТ20-ДИ04-345-(20) от 22.10.2021 г. от страна на [фирма], с което се оспорва че [фирма] е собственик на строежа и не ставало ясно кое лице е извършител на строежа. С възражението се посочва, че премахването на вътрешната стълба е извършено с цел замяната ѝ с метална, което да осигури повече свободно пространство и светлина в апартамента. Това не променяло вътрешното разположение, респ. не представлявало вътрешно преустройство, поради

което вътрешните стълби могат да се изградят съобразно намеренията на собственика. Пояснява се, че премахването на покривната стоманобетонова плоча е продиктувано от необходимостта за увеличаване на достъпа на светлина в помещенията, като на мястото на отвора ще бъде монтиран прозорец и нямало да се наруши конструкцията на покрива. В тази връзка оспорва наличието на нов строеж.

По преписката е налично разрешение за строеж № 62 от 25.01.2007 г. и удостоверение № 783/10.08.2011 г. за въвеждане в експлоатация, които се отнасят за сградата, в която се намира процесният апартамент, където е премахната стълбищната клетка и част от покривната и подпокривната плоча. Представени са още чертежи от част „Архитектурна“ (секция А – подпокривно пространство на кота +5,80 м. и + 7,25 м., секция А – план покрив на кота + 8.55 м. и + 10 м., фасади и разрези), които са част от одобрения инвестиционен проект, послужил за издаване на разрешение за строеж № 62 от 25.01.2007 г.

Представено е разрешение за строеж № 262/05.008.2014 г., с който на [фирма] се разрешава да изгради следния обект: Фотоволтаичен генератор за производство на ел. енергия – 30 kw на част от покривната конструкция на съществуваща сграда „А“, находяща се в УПИ VI – 607, кв. 22, м. в. з. „С. – север“ по плана на [населено място], район „В.“, с административен адрес – [населено място], ул. „64 – та“, № 9.

Приложен е още протокол от проведено общо събрание на етажната собственост, на което са взети решения, с които се изразява несъгласие с извършеното от В. Никифорос нарушаване на покривната конструкция на сградата, както и се отказва даване на съгласие за ползване на части от тавана, намиращи се над неговия апартамент.

Приложена е декларация от П. Х., в която заявява, че преустройството е извършено от [фирма] през месец октомври 2020 г. Посочената декларация представлява допустимо доказателствено средство съгласно чл. 43 АПК, поради което на основание чл. 171, ал. 1 АПК има сила и пред съда, доколкото е събрана редовно в производството пред административния орган.

Съдът намира за установено отразеното в констативния акт, доколкото същият не е оспорен от жалбоподателя, а и не се отричат констатациите по премахването на стълбищната клетка, както и премахването на част от покривната и подпокривната стоманобетонова плоча, съпътствано с оформяне на отвор. Не са представени доказателства за оборване достоверността на фактическите установявания на служителите на общината за контрол по строителството. Следва да се отбележи, че същият не противоречи на писмени доказателства, събрани в производството пред органа. Не спори, че изпълнител на строежа е [фирма], а и това се подкрепя от декларацията на П. Х., както и косвено от разрешение за строеж № 262/05.008.2014 г., отнасящо се за фотоволтаичен генератор, доколкото според жалбата извършените СМР са във връзка с тази инсталация. Констативният акт по чл. 225а, ал. 2 ЗУТ представлява официален свидетелстващ документ по смисъла на чл. 179, ал. 1 ГПК вр. чл. 144 АПК и се ползва с обвързваща съда материална доказателствена сила, отнасящ се за вида, параметрите, местоположението на строежа.

Въз основа на съставения констативен акт е последвало издаването на оспорваната Заповед № РА-30-875 от 02.11.2021 г. от главния архитект на Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1, вр. вр. чл. 225, ал. 2, т. 2, вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ на [фирма] се нарежда премахване на незаконен строеж: „Вътрешно преустройство и реконструкция на ап. 12 и премахване на част от стоманобетонова плоча на кота +

10.05 м. и кота +7,25 м.“, находящ се в сграда в УПИ VI – 607, кв. 22, м. в. з. „С. – север“ по плана на [населено място], район „В.“, с административен адрес – ул. „64 – та“, № 9, сграда „А“, [населено място], като приведе строежа в УПИ III-1160, 1161 – сграда „А“ и ап. 12 в сградата във вид съгласно одобрените към разрешение за строеж № 62/25.01.2007 г. на главния архитект на район „В.“ инвестиционни проекти.

Въз основа на установените обстоятелства, отразени в констативния акт, органът е приел, че строежът се изразява в следното: премахване на част от покривната стоманобетонена плоча на кота + 10,05 м., намираща се над апартамент № 12 и оформяне на отвор с приблизителни размери 2 м./2 м.; премахване на част от стоманобетоневата плоча на подпокривното ниво на апартамент № 12 и оформяне на отвор с размери 2 м./2 м. и премахване на стълбищната клетка на кота + 7,25 м., водеща към подпокривното ниво на същия апартамент.

Административният орган е приел, че се касае за строеж от V категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 5, ЗУТ, който е изграден от [фирма] в периода на месец октомври 2020 г. и към 2021 г. С оглед периода на извършване, органът е приел за неприложими разпоредбите на § 16 и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗУТ.

Административният орган е приел, че се касае за незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, тъй като същият е без одобрен инвестиционен проект и без издадено разрешение за строеж, в нарушение на чл. 148, ал. 1 ЗУТ.

Административният орган е отхвърлил възраженията на жалбоподателя, че не ставало ясно кой е извършителят на строежа, за което органът е изложил мотиви, че това обстоятелство е установено в производството.

Към преписката е налична Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г. на кмета на Столична община, с която на главния архитект на Столична община се предоставя да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2 ЗУТ от четвърта до шеста категория (т. 1.46 от заповедта).

В хода на съдебното производство е разпитана свидетелката П. Х., като съдът дава вяра на нейните показания, тъй като са последователни, непротиворечиви, намиращи опора в подписаната от нея декларация и с останалите писмени доказателства.

Същата дава информация, че [фирма] е собственик на процесния апартамент № 12, като дружеството е уведомило етажната собственост за предстоящи СМР през 2020г. Същата лично е възприела липсата на стълбищната клетка в апартамента и наличието на отвор на покрива с приблизителни размери 3/3 м., който впоследствие бил покрит. Пояснява, че е водила разговори с управителя на [фирма] във връзка с извършените СМР – та. Уточнява, че достъпът до покрива на сградата се осъществява чрез общата стълбищна клетка, а премхнатата стълбищна клетка се намира вътре в апартамента (мезонет), свързваща двете му нива.

По делото е изслушано заключение на съдебно – техническа експертиза, което не е оспорено от страните. Съдът напълно кредитира заключението, тъй като е компетентно и обективно изготвено след извършен оглед и намиращо опора в доказателствата по делото.

Вещото лице е констатирало, че покривната стоманобетонена плоча на кота + 10,15 м., намираща се над апартамент № 12, е частично разрешена, като в нея е изпълнен правоъгълен отвор с размери 2 м./3 м. Междуетажната стоманобетонена плоча на кота +7,25 м., намираща се под покривната плоча, също е частично разрушена и е изпълнен отвор с аналогична форма и размери. В зоните на разрушаване на двете плочи носещата армировка е прекъсната. Дава информация, че двете стоманобетонени плочи

са хоризонтални носещи елементи и са част от общата носеща конструкция на сградата, поради което извършените интервенции върху тях водят до засягане конструкцията на сградата. От заключението се установява, че отстраняването на част от хоризонталната стоманобетонова плоча води до преразпределяне на натоварванията, респ. до промяна в натоварванията на конструкцията на сградата като цяло.

От заключението се достига до извод, че стоманобетонната стълбищна клетка е оразмерена като елемент на общата носеща конструкция на сградата, при което нейното премахване води до промяна в конструкцията на сградата, респ. до преразпределение и промяна на натоварванията на отделните конструктивни елементи и на конструкцията на сградата като цяло.

Горното води до извод, че са неоснователни всички възражения на жалбоподателя, свързани с това, че с извършените дейности не се засяга конструкцията на сградата.

От заключение се установява още, че гореописаните строителни дейности не са предвидени в одобрените инвестиционни проекти на сградата.

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните правни изводи:

Жалбата срещу процесната заповед е подадена срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирано лице, адресат на акта и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Атакуваната заповед е издадена от компетентен орган - главният архитект на Столична община, което се установява с т. 1.46 от Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г., с която кметът на Столична община е делегирал на главния архитект на Столична община правомощията си по чл. 225а, ал. 1 ЗУТ за издаване на актове за премахване на незаконни строежи от четвърта до шеста категория.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част, както и подробно описание на строежа и неговия изпълнител.

Заповедта е издадена при спазване на административнопроизводствени правила по ЗУТ - въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на Столична община и съобщен на жалбоподателя. Препис от констативния акт е съобщен на жалбоподателя, който се е възползвал от правото да подаде възражение, което не е прието от органа, за което е изложил съответните мотиви. Релевантните по случая факти са правилно установени и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателя в производството по издаване на оспорената заповед.

Правилно е установен изпълнителят на строежа ( [фирма]) и времето на извършването му, което не се оспорва с жалбата, а единствено с подадено възражение срещу констативния акт. Както по – горе се посочи тези обстоятелства се подкрепят от приложената декларация и свидетелските показания на г-жа Х.. Лицето, извършило строежа допълнително се подкрепя и от издаденото разрешение за строеж № 262/05.008.2014 г. в полза на дружеството - жалбоподател, отнасящо се за фотоволтаичен генератор, а в жалбата се твърди, че строителните дейности са

извършени по повод тази инсталация.

Правилно е изяснено, че със строителните дейности са премахнати части от две хоризонтални плочи, намиращи се над ап. № 12, както и цялата вътрешна стълбищна клетка, което се установява от служителите на общинската администрация и вещото лице, извършили оглед на място, показанията на свид. Х., а и не се оспорва от жалбоподателя.

Заповедта е издадена при правилно приложение на материалния закон.

Съгласно § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ „Строежи“ са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

Според § 5, т. 44 от ДР на ЗУТ „Реконструкция“ на строеж е възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации и изпълнението на нови такива, с които се увеличават носимоспособността, устойчивостта и трайността на строежите.

В настоящия случай се касае за частично премахване на покривната (кота + 10,15 м.) и междуетажната (кота +7,25 м.) стоманобетонени плочи, намираща се над апартамент № 12, като са оформени отвори с размери 2 м./3 м. Премахнато е намиращата се в ап. № 12 стълбищна клетка, осигуряваща връзка между двете нива на жилището. Обсъжданите две плочи и стълбище са част от общата носеща конструкция на сградата, т. е. същите са конструктивни елементи. В този смисъл премахването на стоманобетоневата стълбищна клетка, за да се замени с метална такава, води до извод за замяна на конструктивен елемент, поради което е налице реконструкция по смисъла на § 5, т. 44 от ДР на ЗУТ.

Липсва легално определение за „преустройство“, но такова следва да е налице винаги при промяна на параметри на помещение или конструктивни елементи, посочени в одобрения инвестиционен проект. Двете плочи са хоризонтални носещи елементи и са част от общата носеща конструкция на сградата. Същите отделят жилището от покривното пространство, т. е. липсва функционална връзка между жилището и покрива на сградата. С премахването на части от двете плочи и обособяването на отвори с размери 2/3 м. се създава функционална връзка между покривната част и апартамента. Последният не е самостоятелно отделен от покрива, което се дължи на промяната на част от конструктивните елементи – двете плочи, които частично са загубили първоначалните си параметри. В този смисъл съдът намира, че се касае за вътрешно преустройство на жилището (без промяна на предназначението на отделните помещения), доколкото се създава пряка връзка с покривното пространство.

Наред с това съдът намира, че частичното премахване на двете плочи и оформянето на отвори представлява „Основен ремонт“ по смисъла на § 5, т. 42 от ДР на ЗУТ, тъй като се извършва частична замяна на конструктивни елементи, а именно в зоните на разрушаване на двете плочи се оформят отвори и на тяхно място се оформя прозорец. В същото време следва да се отбележи, че не са налице условията за определяне на дейността като текущ ремонт – арг. § 5, т. 43, б. „а“ и б. „б“ от ДР на ЗУТ - засяга се конструкцията на сградата и/или извършена дейност по премахване на съществуващ

зид – плоча, което засяга конструкцията на сградата.

В този смисъл извършените строителни дейности представляват реконструкция, преустройство (без промяна на предназначението на помещенията) и основен ремонт, които са включени в понятието строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ. Ето защо не се споделят всички доводи на жалбоподателя в обратния смисъл.

Според издаденото разрешение за строеж № 262/05.008.2014 г. сградата е 5 – та категория, поради което и процесният строеж е 5 – та категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 5, б. „г“ ЗУТ. Съгласно чл. 225 ал. 2, т. 2 ЗУТ строеж е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Процесният строеж не попада в изключенията по чл. 147, ал. 1 и чл. 151, ал. 1 ЗУТ, а по делото е безспорно липсата на издадено разрешение за строеж и одобрени инвестиционни проекти. В този смисъл строежът е незаконен, поради което подлежи на премахване съгласно чл. 225а ал. 1 във връзка с чл. 225 ал. 2 т. 2 от ЗУТ.

Действително съобразно намеренията на собственика може да се изградят нови вътрешни стълби, но това не изключва приложението на процедурата по одобрение на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за строеж. Противното би означавало да се даде приоритет на намеренията на собственика пред законовите изисквания за изграждане на строеж. Изяло неотносими са възраженията за незаконосъобразност на заповедта, основани на разбирането, че процесните отвори в плочите са направени за осигуряване на светлина и пространство в жилището, както и за достъп до фотоволтаична инсталация и да се преустановят загубите от липсата на достъп до нея. Посоченото не може и не бива да е за сметка на изграждане на незаконен строеж, а и по делото са налице доказателства, че достъпът до посочената инсталация е възможен чрез общата стълбищна клетка на сградата.

Неотносими са възраженията, че разпореденото със заповедта прекъсване на ел. захранването води до невъзможност за ползване на жилището. Следва да се отбележи, че тази част от заповед се отнася след влизането ѝ в сила, т. е. няма отношение до това дали строежът е законосъобразен или не.

Строежът е изпълнен през 2020 и 2021 г., което изключва приложението на разпоредбите на § 16 ПР ЗУТ и § 127 ПЗР ЗИД ЗУТ, регламентиращи търпимите строежи.

Оспореният акт съответства и на целта на закона - да не се допускат незаконните строежи. Констатираното незаконно строителство подлежи на премахване, поради което са неоснователни възраженията, че следвало да се дадат указания за предоставяне на съответния проект. Жалбоподателят следва да има предвид, че процедурата по одобрение на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за строеж предхожда дейността по извършване на строежа и не се прилага за съществуващи незаконни строежи.

Горното налага извод за неоснователност на жалбата срещу оспорваната заповед, поради което на чл. 172, ал. 2, предл. последно от АПК следва да се отхвърли оспорването.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 АПК ответната страна има право на разноски, които са в размер на 100 лева за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер, съответстващо на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл.

последно от АПК, Административен съд София – град, 37 - ми състав

**Р Е Ш И:**

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], ЕИК[ЕИК] срещу Заповед № РА-30-875 от 02.11.2021 г. на главния архитект на Столична община

ОСЪЖДА [фирма], ЕИК[ЕИК] да заплати Столична община сумата в размер на 100 лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: