

РЕШЕНИЕ

№ 401

гр. София, 06.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в
публично заседание на 08.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **6113** по описа за **2018** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано по жалбата на Т. Г. Б. чрез пълномощник адв. Н. против заповед № РА-30-335/02.11.2016 г. издадена от директора на Дирекция „Общински строителен контрол“, Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ е наредено премахването на незаконен строеж: „Преустройство на магазин и партерно помещение в магазин за детски дрехи“, находящ се в УПИ I-1, кв. 390 по плана на [населено място], м. Центъра с административен адрес: [населено място], [улица], район „С.“, Столична община. Обосновават се съображения за нищожност, алтернативно за незаконосъобразност, поради нарушаване на административно производствените правила и противоречие с материално правните разпоредби. По същество се навеждат твърдения, че констативният акт е съставен без оспорващата да е уведомена за стартирането на процедурата по публично-правна принуда от лица, които нямат необходимата материална компетентност за това. Заповедта е с неясен предмет, предвид липсата на конкретизация кое трябва да бъде премахнато. Заповедта има невъзможен предмет, доколкото разпорежда премахване на строеж и де факто възстановяване на помещения съобразно невлезли в сила и до настоящия момент строителни книжа, какъвто е цитирания от ответника проект-заснемане за възстановяване на строителни книжа по чл. 145, ал. 5 от ЗУТ. Липсата на указание как да бъде премахнат незаконния строеж е квалифицирано като нарушение на чл. 59, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, тъй като не са посочени „правата, задълженията на адресата и начина на изпълнение“.

В депозирана по делото писмена защита пълномощникът на оспорващата, допълва

доводите за незаконосъобразност на оспорената заповед, изложени в сезиращата съда жалба, като се позовава на настъпили нови факти и обстоятелства, а именно:

С влязло в сила решение от 31.01.2017 г., постановено по гр. д. № 44471/2012 г. по описа на Софийския районен съд е признато по отношение на сем. М., че складовото помещение по проекта по чл. 145, ал. 5 от ЗУТ от 2016 г. с площ 11.56 кв.м., находящо се на кота +1,11 м. спрямо магазина им е неизменна част от партерното помещение, собственост на сем. Б.. Решението е оставено в сила с решение от 08.05.2020 г. по в.гр.д. № 858/2018 г. по описа на Софийския градски съд. С определение № 60285/28.06.2021 г., постановено по гр.д. № 438/2021 г. по описа на Върховния касационен съд не е допуснато касационно обжалване.

С влязло в сила решение № 5884/27.10.2020 г., постановено по адм. дело № 8192/2019 г. по описа на Административен съд София- град са отменени като незаконосъобразни проекти-заснемане за възстановяване по чл. 145, ал. 5 от ЗУТ, одобрени на 10.06.2016 г. Решението е оставено в сила с решение № 8869/27.07.2021 г., постановено по адм. дело № 88482021 г. по описа на Върховния административен съд.

Позовава се и на заключението от изслушаната по делото съдебно -техническа експертиза. Претендира отмяна на оспорената заповед и присъждане на сторените по делото разноски.

Ответната страна - Главния архитект на Столична община, конституиран на основание чл. 153, ал. 3 от АПК във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, в хода по същество и в депозираните по делото писмени бележки изразява становище за неоснователност на жалбата. Изтъква, че за строежът, чието премахване е разпоредено с оспорената заповед, е издадено разрешение за строеж № 25/06.02.2003 г., което обаче е отменено със заповед № ДК-10-ЮЗР-127813.09.2012 г. на началника на РДНСК ЮЗР, потвърдена с решение № 1172/04.03.2015 г., постановено по адм. дело № 10827/2012 г. по описа на Административен съд София-град. Следователно, налице е строеж, изпълнен в нарушение на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ в хипотезата на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Претендира се отхвърляне на жалбата и присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази законосъобразността на оспорения административен акт, намира жалбата за ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна, адресат на индивидуалния административен акт в законоустановения срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ. Въпросът за наличието на правен интерес от оспорване е разрешен с определение № 14508/26.11.2018 г., постановено по адм. дело № 13543/2018 г. по описа на Върховния административен съд.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

С приложения по делото нотариален акт за продажба на недвижим имот № 25, том I, рег. 719, дело № 23/2003 г., Т. Г. Б., в условията на СИО по смисъла на чл. 21 от СК, се легитимира като собственик на партерно помещение на партерен етаж в сградата, находяща се в [населено място], [улица], с вход от към [улица]и състоящо се от две помещения, заедно с ниша - баня, клозет, входно антре и стълбище към двора, построени на 45,30 кв.м.

С Разрешение за строеж № 25/06.02.2003 г., издадено на Й. Г. М., А. Г. М. и С. Г. И. - Д., е разрешено извършването на строеж „Преустройство на магазин и партерно помещение в магазин за дрехи“, находящ се в съществуваща сграда в УПИ I-1, кв. 390 по плана на [населено място], м. Центъра с административен адрес: [населено място], [улица], район „С.“, Столична община. Със заповед № ДК-10-ЮЗР-127/13.09.2012 г. на началника на РДНСК-Югозападен район това разрешение за строеж е отменено. С решение №1172/04.03.2015 г., постановено по адм. дело № 10827/2012 г. е отхвърлена жалбата на Д. С. Б. против заповед № ДК-10-ЮЗР-127/13.09.2012 г. на началника на РДНСК-Югозападен район. Решението е влязло в сила на 04.03.2015 г.

С решение № 1885/21.03.2015 г., постановено по адм. дело № 3003/2012 г. по описа на Административен съд София - град е прогласено за нищожно Удостоверение за ползване на строеж /обект/ по предназначение № 141/15.09.2003 г. на кмета на район „С.“, Столична община, с което е разрешено ползването на строеж „Магазин за детски дрехи“, находящ се [улица].

Административното производство по издаване на оспорената заповед е образувано с извършване на проверка от длъжностни лица на район „С.“, Столична община на строеж: „Преустройство на магазин и партерно помещение в магазин за детски дрехи“, находящ се в УПИ I-1, кв. 390 по плана на [населено място], м. Центъра с административен адрес: [населено място], [улица], район „С.“, Столична община. В хода на проверката е установено, че строежът представлява преустройство на магазин и партерно помещение в сградата на [улица] магазин за детски дрехи. В магазина, разположен на кота 0.00 м. са премахнати антре, санитарен възел с преддверие към него, като площта е приобщена към търговската зала на магазина, с което е сменено предназначението на отделните помещения. Премахната е метална стълба, с което е унищожена връзката между първото ниво на магазина на кота 0.00 м. и второто ниво на кота +1.11 м. Премахната е съществуваща дограма на входа на магазина и същата е заменена с безшпрсна закалена витрина изнесена конзолно на 0,15 м. над тротоара. Над витрината е монтирана конзолна метална козирка върху фасадата на сградата с размери в план 0.8/4.0 м. Зазидан е отвор за прозорец на източната фасада на сградата. В партерното помещение на кота +1.11м. са зазидани отвори за прозорци на южната фасада /при входа от [улица]- вътрешен двор/ и на източната фасада в помещение склад разположено до WC. Затворена е врата на източната фасада към партера, като на кота терен пред фасадата е оставено старо гранитно стъпало към входа. На източната фасада в помещението склад е изпълнена входна врата с размери 1.00/2.00м.

Резултатите от проверката са обективирани в Констативен акт № АГ6602-149-3/16.06.2016 г. Проверяващите изрично са посочили, че констатациите са направени при съпоставка с чертеж част „архитектурна“ от одобрен инвестиционен проект-заснемане за възстановяване на строителни книжа на магазин № 5 в сградата на [улица]. Констативният акт е връчен на Д. Б..

В хода на административното производство е установено, че за строежа е издадено разрешение за строеж № 25/06.02.2003 г. на главния архитект на район „С.“, Столична община, което е отменено със заповед № ДК-10-ЮЗР-127/13.09.2012 г. на началника на РДНСК-Югозападен район, оставена в сила с решение №1172/04.03.2015 г., постановено по адм. дело № 10827/ 2012 г. по описа на Административен съд София- град. За строежа е издадено и Удостоверение за ползване на строеж /обект/ по предназначение № 141/15.09.2003 г. на кмета на район „С.“, Столична община, прогласено за нищожно с решение № 1885/21.03.2015 г., постановено по адм. дело № 3003/2012 г. по описа на Административен съд София - град.

Въз основа на съставения констативен акт е издадена оспорената в настоящото съдебно производство заповед, с която на основание чл. 225а, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ е наредено премахването на незаконен строеж: „Преустройство на магазин и партерно помещение в магазин за детски дрехи“, находящ се в УПИ I-1, кв. 390 по плана на [населено място], м. Центъра с административен адрес: [населено място], [улица], район „С.“, Столична община.

Заповедта не е връчена на оспорващата Т. Г. Б..

С определение от 30.07.2019 г. производството по делото е спряно до постановяване на влязъл в сила съдебен акт по адм. дело № 12936/2018 г. по описа на Административен съд София-град и по адм. дело № 3465/2019 г. по описа на Административен съд София- град.

Производството по адм. дело № 12936/2018 г. по описа на Административен съд София-град е приключило с решение №8217/29.12.2023 г., с което е отхвърлена жалбата на Т. Г. Б. против

заповед № ДК-10-ЮЗР-127/13.09.2012 г. на началника на РДНСК-Югозападен район. Решението е оставено в сила с решение № 8586/10.07.2024 г., постановено по адм. дело № 5231/2024 г. по описа на Върховния административен съд.

Производството по адм. дело № 3465/2019 г. по описа на Административен съд София-град е приключило с влязло в сила определение №4592/18.06.2019 г., с което е отменена заповед № ДК-10-ЮЗР-238/8.03.2019 г. на началника на РДНСК - Югозападен район, с която е спряно производството по жалбата на Т. Г. Б. против одобрени на 10.05.2016 г. от главния архитект на район „С.“, Столична община проекти-заснемане за възстановяване на строителни книжа за строеж „магазин № 5 от съществуваща жилищна сграда в УПИ I-1, кв. 390 по плана на [населено място], м. „Център“ с административен адрес: [улица] преписката е върната на административния орган за изпращане на жалбата на Т. Г. Б. против одобрени на 10.05.2016 г. от главния архитект на район „С.“, Столична община проекти-заснемане за възстановяване на строителни книжа, на основание § 44 ПЗР ЗИД ЗУТ, ДВ бр. 25/2019 г. на съответния административен съд.

С решение № 5884/27.10.2020 г., постановено по адм. дело № 8192/2019 г. по описа на Административен съд София - град е отменен акт от 10.05.2016 г. на главния архитект на район „С.“, Столична община, с който е одобрен инвестиционен проект - заснемане за възстановяване на строителни книжа на магазин № 5 на [улица]. Решението е оставено в сила с решение № 8869/27.07.2021 г., постановено по адм. дело № 884/2021 г. по описа на Върховния административен съд.

С влязло в сила решение от 31.01.2017 г., постановено по гр. д. № 44471/2012 г. по описа на Софийския районен съд е признато за установено, по отношение на сем. М., че Д. С. Б. и Т. Г. Б. са собственици на „складово помещение заедно, с разположено на север складово помещение с обща светла площ от 11.56 кв.м., находящо се на кота +1,25 м. в сграда с административен адрес: [населено място], [улица], с вход откъм [улица] и е отхвърлен предявения от Д. С. Б. и Т. Г. Б. иск с правно основание чл. 108 за признаване за установено, че са собственици на „складово помещение със светла площ от 4.06 кв.м., находящо се на кота +1.25 с вход откъм магазин № 2. Решението е оставено в сила с решение от 08.05.2020 г. по в.гр.д. № 858/2018 г. на Софийския градски съд. С определение № 60285/28.06.2021 г., постановено по гр.д. № 438/2021 г. по описа на Върховния касационен съд не е допуснато касационно обжалване.

След възобновяване на делото е изслушано и прието заключение от съдебно-техническа експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства:

В архива на Столична община не се съхранява първоначалния проект на сградата.

През 1934 г. за сградата е одобрен проект за „Преустройство на партерното помещение от къщата на Д-р П. Д.“, находяща се на [улица] и [улица] и издаден Позволителен билет № 67/1934г. На приложения по делото архитектурен чертеж са обозначени 2 дюкяна на партерния етаж на сградата, които са предмет на преустройството. Видно от приложената извадка от плана, помещението, разположено в югоизточния ъгъл на сградата /към ул. П./ няма връзка с разположените от северната му страна помещения /между тях е отразена плътна стена/. На източната фасада на помещението /т.н. Магазин № 5/ няма предвидени прозорци и врати.

На 19.03.1965 г. е одобрен нов проект за преустройство на партерните помещения в „Студио за детски снимки“. С позволителен билет № 170/20.03.1965 г. партерните помещения са преустроени във фотостудио с 4 свързани помежду си помещения на приземния етаж в Г-образна форма. Помещението, т.н. Магазин № 5 е бил предназначен за „Тъмна лаборатория“, като между него и разположените от северната му страна помещения е отразена плътна стена, до която по проект е предвидено поставяне на специализирано оборудване за лабораторията.

На 05.02.1986 г. е одобрен нов проект за преустройство на фотостудио в „Магазин за плажни артикули“ и е издаден разрешителен билет № 54/05.02.1986 г. Съгласно проекта всички помещения на партера са взаимно свързани, като в новопроектирания магазин са обособени: изложбена площ, търговска зала и санитарно-битови помещения, които по проект са предвидени да се изпълнят в северната част на помещението - т.н. магазин № 5. Обособяването на тези помещения по проект е предвидено да се осъществи чрез преграждане в северната част на помещението на пространство с ширина 1.50 м. с тънки (неносещи) стени с дебелина 12 см., като в полученото пространство се обособява WC-клетка, с преддверие с мивка, и 4 бр. гардеробчета за персонала. Помещението - т.н. магазин № 5 по проект няма връзка с разположените от северната му стена помещения. На източната страна по проект се предвижда проветрителен прозорец към WC-клетката с размери 90/60 см. Няма данни същият да е изпълнен.

С одобрени проекти на 06.12.2001 г. и Разрешение за строеж № И-368/12.12.2001 г. на главния архитект на С. е одобрено преустройство на част от партера, като се обособява търговско помещение в северозападната част с полезна площ 18,46 кв.м., изпълнение на нова алуминиева козирка и стъклена витрина на фасадата към [улица]. С удостоверение № 139/10.09.2003 г. за ползване на строеж (обект) е въведен в експлоатация обект: „Преустройство на магазин в сградата на [улица] „Магазин за облекло“. Преустройството третира промяна на вътрешното разпределение на партерното ниво чрез изграждане на допълнителна преградна стена от газобетон. Това преустройство на партерното ниво не касае помещението, отразено като магазин № 5.

През 2003 г. е одобрен нов проект за преустройство и е издадено разрешение за строеж № 25/06.02.2003 г. за „Преустройство на магазин на партерно помещение в магазин за детски дрехи“, както и Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 141/15.09.2003 г. на кмета на Столична община, район „С.“. Разрешението за строеж е отменено от РДНСК С., а Удостоверението за въвеждане в експлоатация е обявено за нищожно с решение №1885/21.03.2015 г., постановено по адм. дело № 3003/2012 г. по описа на Административен съд София- град.

През 2016 г. е изготвен проект „Заснемане за възстановяване на строителни книжа на магазин № 5“ с възложител Й. М. и А. М. по чл. 145, ал. 5 от ЗУТ.

При извършения оглед на място вещото лице е констатирано, че обектът -т.н. магазин № 5, с идентификатор по КК 68134.102.133.1.5 представлява еднопространствено помещение, функциониращо като търговски обект. В обекта няма други търговски помещения-складове, санитарен възел или др. Обектът няма връзка с други помещения или други самостоятелни обекти в сградата, вкл. с помещението, с което граничи от северната си страна - СОС с идентификатор 68134.10.133.1.6. Между тези два обекта (№ 5 и № 6) съществува плътна стена. При огледа на източната страна на магазина вещото лице не е установило наличието на прозорец. На южната фасада на сградата откъм [улица]е монтирана безшпросна витрина от закалено стъкло, над което е монтирана лека метална козирка.

Въз основа на тези фактически установявания вещото лице е дало следното заключение:

В проектите от 1934 г., 1965 г. и 1986 г. съществува плътна преградна стена между обект с идентификатор 68134.102.133.1.5 (т.н. магазин № 5) и обект с идентификатор 68134.102.133.1.6. Към момента на огледа тези два обекта също са разделени с плътна преградна стена.

В одобрения проект от 1965 г. помещението - т.н. Магазин № 5 е бил предназначен

за „Тъмна лаборатория“, която е била част от обект „Фотостудио - детски снимки“, като помещението е функционално свързано с ъгловото помещение /светла лаборатория/ и със западните помещения /към [улица]/. Същото няма връзка с разположените от северната му страна помещения - между тях е отразена плътна стена, до която по проект е предвидено поставяне на специализирано оборудване за лабораторията. Към 1965г. това помещение не е било самостоятелно обособен обект със собствен вход и не са съществували метални стълби от едно ниво към второ такова.

В одобрения проект от 1986 г. всички помещения на партера са взаимно свързани, като в новопроектирания Магазин за плажни артикули са обособени: изложбена площ, търговска зала и санитарно-битови помещения, които по проект са предвидени да се изпълнят в северната част на помещението - т.н. Магазин № 5. Обособяването на санитарно-битово помещение е предвидено да осъществи чрез допълнително преграждане в северната част на помещението на пространство с ширина 1,50 м. с тънки /неносещи/ преградни стени с дебелина 12 см. Към 1986 г. помещението не е било самостоятелно обособен обект със собствен вход и не са съществували метални стълби от едно ниво към второ такова.

На южната фасада, над витрината има монтирана лека метална козирка, която предвид конструктивните ѝ характеристики, няма пречка да бъде демонтирана и монтирана/ползвана/ на друго място.

На източната фасада на сградата /във вътрешния двор/ е предвидено външно еднораменно стълбище, водещо към помещенията на кота +1,11. Това стълбище съществува и към момента, като чрез него се осъществява достъп към помещенията на кота +1,11 и към СОС с идентификатор 68134.102.133.1.6.

В отменения проект „Заснемане за възстановяване на строителни книжа на магазин № 5“ са отразени търговското помещение - т.н. Магазин №5, с обособени в северната му част санитарно помещение с преддверие и стълба, водеща към склад от северната страна на магазина, разположен на кота +1,11м.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящия съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Оспорената заповед за издадена от директора на дирекция „Общински строителен контрол“, който към момента на издаването ѝ се явява компетентен орган по см. на § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ и съгласно заповед № РД-09-1423/05.12.2012 г. на кмета на Столична община, в т. 2.15 на която са делегирани правомощия на директора на дирекция „Общински строителен контрол“ да издава заповеди по чл. 225а от ЗУТ.

Същата е издадена в предписаната от закона форма със съдържание отговарящо на изискуемото се по чл. 59, ал. 2 от АПК. Неоснователно е възражението на оспорващата, че в диспозитива на оспорения административен акт липсва указание относно начина на премахване на квалифицирания като незаконен строеж. Редът за премахване на незаконни строежи е регламентиран в Наредбата за принудително

изпълнение на заповеди по чл. 195, ал. 4 и ал. 5 и ал. 6 от ЗУТ за поправяне, заздравяване или премахване на строежи и заповеди по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на Столична община, приета с решение № 330 по протокол № 63/12.06.2014 на Столичния общински съвет.

При постановяването на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административно производствените правила, установени в чл. 225, ал. 3 от ЗУТ, които да мотивират неговата отмяна. Производството е започнало със съставяне на констативен акт по см. на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ. Актът е връчен на част от заинтересованите лица, които са се възползвали от възможността да подадат възражения в предвидения 7-дневен срок. Административният орган се е позовал изрично на констативния акт в оспорената заповед, с което констатациите по него са приобщени като фактически мотиви на заповедта.

Действително, по делото не са налице доказателства съставянето на констативен акт № АГ 6602-149-3/16.06.2016 г. да се е осъществило в присъствието на оспорващата или нейния съпруг Д. С. Б.. Липсва и изрично отбелязване за връчването му на оспорващата. Това нарушение обаче не може да бъде квалифицирано като съществено, имащо за последица отмяна на административния акт на основание чл. 146, т. 3 от АПК, доколкото в административната преписка е налице депозирано на 14.07.2026 г. писмено възражение от Д. С. Б. (съпруг на оспорващата), което разгледано от административния орган и прието за неоснователно, поради липсата на представени строителни книжа.

Оспорената заповед обаче е издадена при неправилно прилагане на материално правните разпоредби и в противоречие с целта на закона, което е основание за нейната отмяна.

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.

За да е налице незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, на каквото правно основание е издадена оспорената заповед, е необходимо строежът да е извършен без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж.

Въз основа на приетите по делото писмени доказателства и приетото по делото заключение от съдебно - техническа експертиза, което макар и формално оспорено от пълномощника на ответника, като съответстващо на писмените доказателства по делото следва да бъде кредитирано, се установява, че с Разрешение за строеж № 25/06.02.2003 г., издадено от главния архитект на район „С.“, Столична община на името на Й. Г. М., А. Г. М. и С. Г. И. - Д., е разрешено извършването на строеж „Преустройство на магазин и партерно помещение в магазин за дрехи“, находящ се в съществуваща сграда в УПИ I-1, кв. 390 по плана на [населено място], м. Центъра

с административен адрес: [населено място], [улица], район „С.“, Столична община. По силата на това разрешение за строеж са обединени магазин, собственост на сем. М., и партерно помещение, придобито от Б. с нотариален акт през 2003 г. Със заповед № ДК-10-ЮЗР-127/13.09.2012 г. на началника на РДНСК-Югозападен район обаче, това разрешение за строеж е отменено. С решение №1172/04.03.2015 г., постановено по адм. дело № 10827/ 2012 г. по описа на Административен съд София - град е отхвърлена жалбата на Д. С. Б. против заповед № ДК-10-ЮЗР-127/13.09.2012 г. на началника на РДНСК-Югозападен район. Решението е влязло в сила на 04.03.2015 г.

Видно от приетите по делото схеми на самостоятелен обект в сграда имот с идентификатор 68134.102.133.1.5, вписан в КР като собственост на Й. и А. М., с предназначение: за търговска дейност и имот с идентификатор 68134.102.133.1.6, вписан в КР като собственост на Д. С. Б., с предназначение: друг вид самостоятелен обект в сграда, представляват самостоятелни кадастрални единици.

През 2016 г. е изготвен проект „Заснемане за възстановяване на строителни книжа на магазин № 5“ с възложител Й. М. и А. М. по чл. 145, ал. 5 от ЗУТ. С решение № 5884/27.10.2020 г., постановено по адм. дело № 8192/2019 г. по описа на Административен съд София - град е отменен акт от 10.05.2016 г. на главния архитект на район „С.“, Столична община, с който е одобрен инвестиционен проект: „Заснемане за възстановяване на строителни книжа на магазин № 5 на [улица]“. Решението е оставено в сила с решение № 8869/27.07.2021 г., постановено по адм. дело № 884/2021 г. по описа на Върховния административен съд.

В констативен акт №АГ6602-149-3/16.06.2016 г. и в издадената въз основа на него оспорена заповед изрично е посочено, че констатациите за наличието на незаконен строеж са направени при съпоставка с чертеж част „архитектурна“ от одобрен инвестиционен проект: „Заснемане за възстановяване на строителни книжа на магазин № 5 в сградата на [улица]“.

На основание чл. 142, ал. 2 от АПК настъпилите нови факти от значение за делото, а именно: отмяната на акт от 10.05.2016 г. на главния архитект на район „С.“, Столична община, с който е одобрен инвестиционен проект: „Заснемане за възстановяване на строителни книжа на магазин № 5 на [улица]“ с решение № 5884/27.10.2020 г., постановено по адм. дело № 8192/2019 г. по описа на Административен съд София - град, оставено в сила с решение № 8869/27.07.2021 г., постановено по адм. дело № 884/2021 г. по описа на Върховния административен съд, следва да бъде взето предвид при постановяване на настоящото решение. Отмяната на този акт заличава с обратна сила установеното в инвестиционния проект: „Заснемане за възстановяване на строителни книжа на магазин № 5“ фактическо положение на строежът, за който същите се отнасят. Следователно, извършената от административния орган преценка за наличието на незаконен строеж спрямо инвестиционен проект: „Заснемане за възстановяване на

строителни книжа на магазин № 5 на [улица]“, който впоследствие е отменен, към приключване на устните състезания по делото, се явява незаконосъобразна, като извършена въз основа на отменени строителни книжа.

Отмяната на акта от 10.05.2016 г. на главния архитект на район „С.“, Столична община, с който е одобрен инвестиционен проект: „Заснемане за възстановяване на строителни книжа на магазин № 5 на [улица]“ изисква преценката за наличието на незаконен строеж да бъде извършена при съпоставка на фактически установеното на място състояние на строежа и издадените строителни книжа, преди отменения инвестиционен проект: „Заснемане за възстановяване на строителни книжа“.

От приетото по делото заключение от съдебно - техническа експертиза се установява, че предходните строителни книжа са тези от 1934 г., когато е одобрен проект за „Преустройство на партерното помещение от къщата на Д-р П. Д., находяща се на [улица]и [улица], от 1965 г., когато е одобрен проект за „Преустройство на партерните помещения в „Студио за детски снимки“ и тези от 1986 г., когато е одобрен нов проект за „Преустройство на фотостудио в магазин за плажни артикули“.

В мотивната част на оспорената заповед квалифицираният като незаконен строеж „Преустройство на магазин и партерно помещение в магазин за детски дрехи“ се е осъществил посредством следните СМР:

- премахнато антре и санитарен възел с преддверие към него на кота 0.00 м., които са приобщени към търговската зала на магазина;
- премахната метална стълба, с което е унищожена връзката между първото ниво на магазина на кота 0.00 м. и второто ниво на кота +1.11 м.;
- изпълнена преградна стена между двете нива на магазина;
- премахната съществуваща дограма на входа на магазина, като същата е заменена с безщпросна закалена витрина изнесена конзолно на 0.15 м. над тротоара;
- монтирана над витрината конзолна метална козирка върху фасадата на сградата с размери в план 0.8/4.0 м.;
- зазидан прозорец на източната фасада на сградата;
- зазидани отвори за прозорци в партерното помещение на кота + 1.11 на южната фасада (при входа от [улица]);
- зазидани отвори за прозорци на източната фасада в помещение склад, разположено до WC;
- затворена врата на източната фасада към партера, като на кота терен пред фасадата е оставено старо гранитно стъпало към входа;
- изпълнена входна врата на източната фасада в помещението склад с размери 1.00/2.00 м.

В заключението на вещото лице изрично е посочено, че както на място, така и по проектите от 1934 г., 1965 и 1986 г. е налице преградна стена между двете нива на

магазина, поради което посоченото в оспорената заповед изграждане на преградна стена между двете нива на магазина, противно на квалификацията на административния орган, не представлява незаконен строеж, тъй като същата е предвидена в предходни строителни книжа.

По отношение на констатираното в оспорената заповед премахване на метална стълба, с което е унищожен връзката между първото ниво на магазина на кота 0.00 м. и второто ниво на кота +1.11 м., вещото лице изрично е посочило, че такава метална стълба не е предвидена съгласно строителните книжа от 1934 г., 1965 и 1986 г. Тази метална стълба е предвидена в одобрен инвестиционен проект: „Заснемане за възстановяване на строителни книжа на магазин № 5 на [улица]“, който проект, както вече многократно бе посочено, е отменен.

По отношение на констатацията на административния орган за премахване на антре и санитарен възел с преддверие към него на кота 0.00 м., които са приобщени към търговската зала на магазина, следва да отбележи, че в отговорите на поставените му въпроси вещото лице изрично е посочило, че антрето и санитарния възел не са предвидени в проектите от 1934 г. и 1965 г. Те са предвидени по проекта от 1986 г., по силата на който всички помещения на партера са взаимно свързани, като в новопроектирания магазин за плажни артикули са обособени: изложбена площ, търговска зала и санитарно-битови помещения, които по проект са предвидени да се изпълнят в северната част на помещението -т.н. Магазин № 5. Обособяването на санитарно-битово помещение по проект е предвидено да осъществи чрез допълнително преграждане в северната част на помещението на пространство с ширина 1,50м. с тънки /неносещи/ преградни стени с дебелина 12 см. По силата на чл. 151, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, в сегашната ѝ редакция, не се изисква издаване на разрешение за строеж за текущ ремонт на сгради и постройки. В редакцията на чл. 151, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, към момента на издаване на оспорената заповед, е посочено, че не се изисква издаване на разрешение за строеж за вътрешни преустройства, при които не се засяга конструкцията на сградата, не се извършват дейности, като премахване и преместване на съществуващи зидове и направата на отвори в тях, когато засяга конструкцията на сградата и не се променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях. Следователно, премахването на антре и санитарен възел, обособени съгласно проекта от 1986 г. с тънки неносещи преградни страни, не съставлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, за извършването на който е необходимо издаване на разрешение за строеж. В тази насока следва да се има предвид, че практиката на Върховния административен съд приема, че антрето и санитарния възел не са помещения със самостоятелно предназначение, поради което и тяхната направа или премахване не води до смяна на предназначението по смисъла на § 5, т. 41 от ДР на ЗУТ, съгласно която промяна на предназначението на обект или част от него е промяна на един начин на ползване в друг, съгласно съответстващите им кодове, представлявайки основни

кадастрални данни и определени съгласно ЗКИР и нормативните актове по неговото прилагане. В случая кодът на кадастралната единица, която е целия самостоятелен обект в сграда не се променя. (в този смисъл решение № 17143/18.12.2013г., постановено по адм. дело № 13271/2013 г. по описа на ВАС, решение № 4062/30.03.2021 г., постановено по адм. дело № 590/2021 г. по описа на ВАС и др.). Следователно, премахването на антре и санитарен възел с преддверие към него, квалифицирано като елемент на незаконния строеж в оспорената заповед, не представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, чието премахване следва да бъде разпоредено със заповед по чл. 225а , ал. 2, т. 2 от ЗУТ, каквато е оспорената.

От своя страна премахването на съществуваща дограма на входа на магазина и замената ѝ с безщпросна закалена витрина, както и монтирането над витрината на конзолна метална козирка върху фасадата на сградата също по характеристика не представляват строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, за който се изисква издаване на разрешение за строеж, поради което и тяхното премахване не може да бъде предмет на заповед по чл. 225а, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

По отношение на констатациите в мотивната част на оспорената заповед за зазидан прозорец на източната фасада на сградата, зазидани отвори за прозорци в партерното помещение на кота + 1.11 на южната фасада (при входа от ул. „П.П.) и зазидани отвори за прозорци на източната фасада в помещение склад, разположено до WC следва да се отбележи, че в административната преписка липсва яснота по кой от предходните проекти са съществували тези прозорци. Вещото лице посочва, че в проекта от 1934 г. на източната фасада на кота 0.00 на т.н. магазин № 5 няма прозорец. Прозорец е предвиден с проекта от 1986 г., но той е към WC на кота 0.00, като обаче няма данни такъв прозорец изобщо да е бил изпълнен на място. В заключението се съдържа констатация, че на източната фасада на кота 0.00 има подготвена матрица за прозорец, но тя е много по - голяма от предвидения по проекта от 1986 г. прозорец към WC. Прозорец с големината на находящата се на източната фасада матрица не е предвиден по нито един от проектите, включително и в отменения проект от 2016 г. „Заснемане за възстановяване на строителни книжа на магазин № 5 на [улица]“, посочен от административния орган като основа за преценка за наличието на незаконен строеж. Аналогично е и положението с посоченото в оспорената заповед затваряне на врата на източната фасада към партера. Такава врата също не е предвидена по отменения проект от 2016 г.

В обобщение на изложеното настоящият съдебен състав намира оспорената заповед за издадена в противоречие с материално правните разпоредби и в нарушение на принципа на съразмерност, регламентиран в чл. 6, ал. 2 от АПК, съгласно който 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. В случая с премахването на описаните в заповедта СМР, погрешно

квалифицирани като незаконен строеж, се засягат правата и законните интереси на адресатите в много по-голяма степен от допустимото от закона, тъй като част от изброените в мотивната част на заповедта дейности, съставляващи в съвкупността си незаконен строеж, според административния орган, по същността си не представляват строеж, друга част са в съответствие с предходни действащи строителни книжа, а останалата част са с неясен и неточен характер. В случая не е обоснована необходимостта от крайно неблагоприятната намеса в правната сфера на оспорващата. Оспореният административен акт се явява, освен издаден при неправилно прилагане на материалния закон, но и в противоречие с принципа за съразмерност и при несъответствие с целта на закона, поради което е незаконосъобразен и подлежащ на отмяна.

При този изход на спора и на основание на чл. 143, ал. 1 от АПК на оспорващата се дължат разноски, който следва да бъдат възложени на ответника. Претендираните и доказани разноски, съгласно списъка по чл. 80 от ГПК са в размер на 2 490 лв. (1273,12 евро), от които 10 лева (5,11 евро) - държавна такса, 980 лева (501,07 евро) - възнаграждение на вещото лице и 1500 лева (766,94 евро) - адвокатско възнаграждение.

Предвид изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на Т. Г. Б. чрез пълномощник адв. Н. заповед № РА-30-335/02.11.2016г. издадена от директора на Дирекция „Общински строителен контрол“, Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Т. Г. Б. разноски по делото в размер на 1273,12 евро (2 490 лв.).

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд, Тричленен състав в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: