

# РЕШЕНИЕ

№ 23615

гр. София, 15.11.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,**  
в публично заседание на 18.10.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Десислава Корнезова**

при участието на секретаря Илияна Тодорова и при участието на прокурора Яни Костов, като разгледа дело номер **4897** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на с чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.215 ЗУТ. Образувано е по жалба на К. Г. С. срещу заповед № САГ24-РА-19-1 от 18.04.2024г. на главен архитект на Столична община.

В обстоятелствената част на жалбата се твърди, че оспорената заповед е издадена в противоречие с нормите на материалния и процесуален закон. Посочва се, че преди издаването на акта ответникът не е изяснил фактите и обстоятелствата от значение за случая, а именно, че към 18.04.2024г. покривът на сградата е бил е напълно завършен и СМР по него не са се извършвали. Заповедта била издадена при липса на предмет, което винаги представлявало основание за унищожаваността ѝ. Ответникът не е съобразил, че за процесната сграда е налице влязла в сила заповед № САГ23-РА-20-11/01.02.2023г., издадена на основание чл. 195, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 от ЗУТ. С нея е било наредено на собствениците, сред които и самата Столична община, да предприемат неотложни действия по ремонт на сградата, която създавала опасност за живота и здравето на обитателите ѝ. След като покривът е рухнал, жалбоподателят е предприел аварийен ремонт по чл. 148, ал. 6 от ЗУТ. Навеждат се доводи, че актът по чл.224а, ал.5 ЗУТ постигал недопустима от ЗУТ цел, а именно да се осуети извършването на охранителните действия по чл. 148, ал. 6 от ЗУТ. Отделно, заповедта нарушавала и принципа за съразмерност. Заповедта е била издадена на негодно правно основание, защото приложимостта на чл. 148, ал. 6 от ЗУТ изключвала хипотезата на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Строителна документация се е

изготвяла към момента на съставяне на констативния акт и е била внесена в районната администрация за издаване на разрешение за строеж. В акта липсвали и мотиви, а за извършването на СМР в условията на авария не било необходимо да има одобрени строителни книжа.

В проведените открити заседания, жалбоподателят се представлява от адв. Р. Н., която поддържа жалбата и моли за нейното уважаване. Заявено е искане да бъдат присъдени разносните по делото, които съгласно приложен списък по чл.80 ГПК възлизат на стойност от 3 510.00 /три хиляди петстотин и десет/ лева. Обобщаващи доводи за незаконосъобразност на акта са развити в писмени бележки от 18.10.2024г.

Ответникът – главен архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. М. В., оспорва жалбата и моли съдът да я отхвърли като неоснователна. В писмено становище от 21.10.2024г. се аргументира, че предприетите и извършени СМР за строежа не са започнали при условията на бедственост или аварийност, тъй като това обстоятелство не е било доказано от жалбоподателя. Но дори и да е било така, за жалбоподателя е съществувало задължение да уведоми Столична община за възникналата ситуация, както и да комплектува строителните книжа и да ги представи за одобрение на компетентния орган. Към настоящия момент, К. Г. С. не е предприел нужните законови действия, както и не е представил издадено разрешение за строеж. Ответникът, чрез процесуалния си представител е направил искане да му бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение, както и е формулирано възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, заплатено от К. Г. С..

Заинтересованите страни-Д. Н. М., Д. И. Д. и Столична община, район „О.“ са редовно уведомени, но не взимат участие в производството.

Представителят на Софийска градска прокуратура дава заключение за неоснователност на жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени представените по делото доказателства по реда на чл.235, ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установена следната фактическа обстановка:

Административното производство е започнало със съставянето на констативен акт № РОБ23-ТК00-4/14.03.2024г. от служители на район „О.“ в Столична община. При извършената проверка на строеж: „основен ремонт на покрив с изграждане на надзид“, находящ се в [населено място], район “О.“, [улица], сграда с идентификатор № 68134.401.182.1, проверяващите установили следното:

Строежът представлява основен ремонт на покривната конструкция на сградата, като е започнало изпълнение на нова дървена покривна конструкция. Върху съществуващия надзид, след премахване на подложните столици и един ред тухли, е изпълнен нов надзид от 8 реда решетъчни тухли на вароциментов разтвор с височина около 95 см. по цялата периферия на външните зидове на сградата. Над тях е направен стоманобетонов бояс с височина около 25 см., като върху него е монтирана подложна столица и частично е започнало монтиране на ребра и дъсчена обшивка за нова покривна конструкция. С изпълнения надзид и пояс общата височина на надзида става 210 см., с което се променя кота корниз на сградата. От всички страни по надзида са оставени отвори за прозорци в зидарията.

Строежът бил извършен от К. Г. С. през 2024г., същият е от четвърта категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4 от ЗУТ. Строежът е изпълнен без издадено разрешение за строеж и одобрени инвестиционни проекти, поради което се явявал незаконен по

см.на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ.

Цитираният констативен акт е съставен в отсъствието на жалбоподателя. Същият му е съобщен на 23.03.2024г., като е изпратен с писмо изх. № РОБ24-ТК00-4/2/20.03.2024г. От данните по административната преписка е видно, че срещу констативен акт № РОБ23-ТК00-4/14.03.2024г. има постъпило възражение от К. Г. С. с вх. № РОБ24-ТК00-4/4/21.03.2024г.

Със заповед № САГ23-РА-20-11/01.02.2023г. на главен архитект на Столична община, на основание чл.195, ал.4 във вр. ал.1 и чл.196, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, е било наредено на собствениците на триетажна сграда с идентификатор № 68134.401.182.1, находяща се в [населено място], район „О.“, [улица] да предприемат действия по ремонт на покрива, фасадите, балконите и общите части на сградата в 5 /пет/ месечен срок от връчването на акта.

По делото са приети писмените доказателства по преписка вх. № РОБ24-ТК00-4/8/09.05.2024г., която е била образувана по искане на К. Г. С. за издаване на разрешение за строеж за обект „основен ремонт на покрив с изграждане на надзид“ на сграда с идентификатор № 68134.401.182.1, разположена в УПИ I-10, кв.25, местност „ГГЦ- Зона Г-14“, [населено място], [улица].

В проекта по част конструктивна (неодобрен) обектът е описан като ремонт на покрива и покривната конструкция, без да се променя нейното предназначение. Ремонтът се състои в: 1. демонтаж на съществуващите керемиди, включително и падналите в подпокривното пространство и свалянето им до терена; 2. демонтаж на съществуващата дъсчена обшивка, улуци и челни дъски и сваляне до терена; 3. демонтаж на съществуващата дървена конструкция- ребра, компрометирани столици, подложни столици и други и свалянето им до терена; 4. за осветяване на подпокривното пространство се предвижда увеличаване на надзида с общо 105 см., където се оформят и отвори за прозорци; 5. изграждане на укрепващ стоманобетонен пояс на нивото на покривната конструкция, осигуряващ здраво легло на подложните греди и на дървената покривна конструкция; 6.изпълнение на вертикални пояси за връзка със зиданата конструкция от тухли четворки; 7. полагане на топлоизолация по фасадата на новия надзид; 8. полагане на мазилка по фасадата на надзида; 9. изграждане на нова дървена покривна конструкция, състояща се от седящи ферми с билна и средни столици.

Административното производство е приключило с издаването на заповед № САГ24-РА-19-1 от 18.04.2024г., с която главен архитект на Столична община (СО), на основание чл. 224а, ал. 5 и ал.6 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 1 от ЗУТ е наредил спиране изпълнението на всички видове СМР и забрана за достъп до строеж: „основен ремонт на покрив с изграждане на надзид“, в поземлен имот с идентификатор № 68134.401.182, сграда с идентификатор № 68134.401.182.1, с административен адрес: [населено място], район „О.“, [улица].

В мотивната част на акта е прието, че този строеж е извършен без валидно издадено разрешение и инвестиционни проекти, в нарушение на правилото на чл.137, ал.3 и чл.148, ал.1 от ЗУТ.

От заключението на вещото лице арх. Т. Н. Н. се установяват следните релевантни за предмета на спора факти и обстоятелства:

При оглед на обекта вещото лице е констатирало, че строежът представлява: 1.изпълнен надзид от 8 реда решетъчни тухли с височина от 95см. по цялата периферия на външните зидове на сградата; 2. изпълнен стоманобетонен пояс с

височина от 25см., като върху него са монтирани подложна столица и ребра с дъсчена обшивка за нова покривна конструкция; 3. общата височина на надзид е променена, като към настоящия момент е около 210см. Това е довело и до повишаване на кота корниз с около 60см., но тъй като не се съхраняват плановете на сградата и не е извършвано геодезическо заснемане, не може да се посочи с точност колко е завишаването; 4. от всички страни на новия надзид са оставени отвори в зидарията и е монтирана PVC дограма.

По западната, южната, източната контурни стени на сградата капандури, в продължение на надзид не е имало. Капандурите, които са съществували са били част от дървената конструкция и под тях надзид не е имало. Новият надзид не възстановява този под съществуващите капандури.

Вещото лице, изхождайки от приложените по преписката доказателства и снимков материал, е преценило, че към момента на издаване на заповедта е било напълно възможно технически покрива да е бил годен за обитаване.

При огледа на място вещото лице е установило, че от старата покривна конструкция са запазени биндерите /дървени греди, върху които стъпват дървените колони/, поповете /дървените колони/ и билната столица. Наклонените греди по ръбовете между скатовете на покрива са от стария материал, но с друг наклон. Ребрата, клещите и паянтите са от нов материал. Следователно: основната носеща конструкция на покрива е запазена частично, а подпокривното пространство е с повишена височина по контура на сградата.

Извършените на място СМР по основния ремонт на покрива съответстват на представените със заявление вх.№ РОБ24-ТК00-4-(8) от 09.05.2024г. строителни книжа, без отклонение от тази проектна документация.

Строително-монтажните работи са били предприети в условията на неотложност, след като покривът се е самосрутил, повреждайки в различна степен пода между тавана и третия етаж. Свалени са били гнили греди, дъски и летви, както и напълно амортизирани керамични керемиди и единични тухли. В изпълнение на заповед № САГ23-РА20-11/01.02.2023г. на главен архитект на Столична община, жалбоподателят е изготвил и внесъл за одобряване технически проект.

От събраните в процеса гласни доказателствени средства, посредством разпит на свидетеля В. С. Ц. се установява, че през м.01.2024г. покривът на къщата, която се намира в [населено място], [улица] се е срутил, като са паднали гредите, дъските, керемидите. Дървената конструкция е била изцяло изгнила и не е можела да понесе натоварването на покрива. Тогава К. С., заедно със свидетеля са започнали да почистват в период от около 2 месеца, след което е било направено възстановяване на покрива на сградата.

Предвид установеното от фактическа страна, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град обосновава следните правни изводи:

Оспорва се подлежащ на контрол индивидуален административен акт по чл.214, т.3 от ЗУТ, от надлежна страна, за която е налице и интерес от отмяната му. Жалбата е подадена в преклузивния 14 дневен срок, тъй като от ответника не са представени писмени доказателства, удостоверяващи датата на връчването на акта на неговия адресат.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Атакуваната заповед № САГ24-РА-19-1 от 18.04.2024г. е издадена от компетентен административен орган – главен архитект на Столична община. Функции да издава

заповеди за спиране изпълнението на строежи на основание чл. 224а от ЗУТ са му предоставени със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община /СО/. Видно от т.1.45 на цитираната заповед, на главния архитект са делегирани права да издава актове по чл.224а, ал. 5 и ал.6 ЗУТ за строежи от четвърта до шеста категория или на части от тях и да забранява достъпа до тях.

На второ място, съдът намира, че е спазена установената в чл. 59, ал.2 АПК писмена форма, като в заповедта изрично е посочено правното основание и фактическите причини обусловили нейното издаване. Волята на административния орган е ясно изразена, не съществуват пропуски или грешки, което е предпоставка за правилното упражняване на контрола за законосъобразност и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватно защитата си във висиящия съдебен процес.

На трето място, при постановяването на административния акт не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, установени в чл. 224а, ал. 5 от ЗУТ, които да обуславят неговата отмяна.

Видно от приложения по делото констативен акт № РОБ24-ТК00-4/14.03.2024г. е извършена проверка от компетентни длъжностни лица по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ – служители в администрацията на район „О.“. Съставеният акт е бил съобщен на жалбоподателя, срещу него той е имал възможност да подаде възражение, от което право се е възползвал. Констативният акт изрично е посочен в обжалваната заповед, с което констатациите по него са приобщени като фактически мотиви на заповедта.

В хода на протеклото административно производство не са допуснати нарушения на процедурните правила от категорията на съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващия и да са го препятствали да я упражни в пълен обем. След като на страната е била гарантирана възможността за участие в производството, се налага разбирането, че органът е осигурил начин и способ за организиране и провеждане на защитата на засегнатите права и интереси.

На четвърто място, спорен между страните е въпросът относно правилното приложение на материалния закон, при изследването на който, съдът обосновава следните правни съждения:

Съгласно разпоредбата на чл.224а, ал.5 и ал.6 от ЗУТ, при констатиране на незаконен строеж от четвърта до шеста категория или на част от него, се съставя констативен акт, който се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта за спиране на незаконния строеж се издава от кмета на общината или от упълномощено от него длъжностно лице в тридневен срок от изтичането на срока за възражения. Със заповедта за спиране се забранява достъпът до строежа.

Съгласно разпоредбата на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж.

Според чл.137, ал.3 от ЗУТ, строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на ПУП и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на закона, и могат да се извършват само, ако са разрешени – чл.148, ал.1 от ЗУТ.

В мотивната част на акта е прието от ответника, че строежът „основен ремонт на покрива с изграждане на надзид“ е незаконен именно защото се изпълнява без за него да са били издадени строителни книжа.

Преди издаването на акта не е било съобразено от ответника обстоятелството, че с

влязла в сила заповед № САГ23-РА-20-11/01.02.2023г. на всички собственици на сграда с идентификатор № 68134.401.182.1 е било наредено при условията на чл.195, ал.4 от ЗУТ да извършат в определения срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправянето ѝ, а именно: ремонт на покрива, фасадите, балконите и общите части. Инвестиционен проект за „основен ремонт на покрива и изграждане на надзид“ и заявление за издаване на разрешение за строеж са внесени за одобряване от главния архитект на район „О.“ с вх. № РОБ24-ТК00-4/8/09.05.2024г. Това е станало в изпълнение на чл.148, ал.6 ЗУТ, съгласно който „при бедствени и аварийни ситуации разрешения за строеж по изключение могат да се издават по частични работни проекти. Строителните книжа могат да се комплектуват и по време на изпълнението на неотложните аварийни и възстановителни работи или след изпълнението им и се предават на органа, компетентен да издаде разрешението за строеж“.

От събраните в процеса доказателства се установи, че през м.01.2024г. покривът на триетажната сграда се е самосрутил, поради което е предприет при условията на неотложност основен ремонт, чрез изграждане на нова дървена конструкция и укрепващ стоманобетонен пояс. Описаните в обжалваната заповед СМР представляват наложителните възстановителни работи, целящи опазването живота и здравето на обитателите на сградата и нейната цялост. Същите не е следвало да бъдат квалифицирани от органа, като „незаконен“ строеж, а като изпълнение на предписание по чл.195, ал.4 ЗУТ за предприемане на дейности по поправяне на покрива. Съгласно чл.195, ал.3 ЗУТ „при аварии или други обстоятелства, застрашаващи обект с увреждане или разрушаване, собственикът е длъжен да предприеме незабавни действия за тяхното предотвратяване или за отстраняване на причинените увреждания, възстановяване на обекта и да уведоми общината“. Действително К. Г. С. не е уведомил Столична община, район „О.“ за започнатите от него дейности по възстановяване на покривната конструкция на сградата, то неизпълнението на това негово задължение не означава, че в случая е неприложима хипотезата на чл.148, ал.6 ЗУТ. Тук е мястото да се добави също, че посочените в акта и извършени на място СМР по основния ремонт на покрива съответстват на представените със заявление вх.№ РОБ24-ТК00-4/8/09.05.2024г. строителни книжа, без да се констатира отклонение от тази проектна документация. Нещо повече, към момента на приключване на устните състезания- 18.10.2024г., няма влязъл в сила отказ на главен архитект на Столична община, район „О.“ да одобри инвестиционните проекти и да издаде разрешение за строеж по реда на чл. 148, ал. 6 ЗУТ за аварийен ремонт на покрив на сграда с идентификатор № 68134.401.182.1.

Ответната страна преди постановяване на акта не е изяснила действително осъществилите се факти и обстоятелства от значение за

правилното решаване на спора. Необходимо е било да се изследват всеобхватно и детайлно кои дейности са били наложителни за запазване на сградата и охраняване на собствеността върху отделните обекти в нея. Не е извършена цялостна валидна правна преценка на фактическите основания, послужили като предпоставка за издаването на акта.

Фактическите констатации на ответната страна залегнали в мотивната част на оспорения административен акт бяха оборени от жалбоподателя в хода на съдебния процес. Правилната преценка на административния орган по отношение на фактите предопределя и съответствието на заповедта с материалния закон. Съдът е длъжен да провери, дали установените от ответника фактически обстоятелства са верни и дали съответстват на относимите към тях разпоредби на ЗУТ. В акта е задължително да има пълно съвпадение между установените факти и нареденото в неговия диспозитив. Само абсолютното единство между действително осъществилите се факти и съответното на тях правно основание може да обуслови материална законосъобразност на административния акт. След като, не са били изследвани и приложени хипотезите на чл.148, ал.6 ЗУТ и чл.195, ал.3 и ал.4 ЗУТ, както и не са били преценени и съобразени обстойно всички обстоятелства от значение за случая, се е стигнало до неправилно решение на поставения пред органа въпрос.

*В заключение*, жалбата е основателна и следва да бъде уважена, а постановената заповед № САГ24-РА-19-1 от 18.04.2024г., като незаконосъобразен акт подлежи на отмяна, поради наличието на визираното основание по чл.146, т.4 от АПК.

При този изход на делото в полза на К. Г. С. следва да бъдат възстановени направените в процеса разноски, които възлизат на стойност от 3 510.00 /три хиляди петстотин и десет/ лева и представляват: 1. заплатена държавна такса от 10.00 /десет/ лева; 2. сума за възнаграждение на вещо лице от 500.00 /петстотин/ лева; 3. адвокатски хонорар за осъществено процесуално представителство от адв. Р. Н. в размер на 3 000.00 /три хиляди/ лева. От процесуалния представител на ответната страна юрк. М. В. е направено възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Минималното възнаграждение по чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1/09.07.2004г. на Висшия адвокатски съвет е 1 250.00 /хиляда двеста и петдесет/ лева. Съдът приема, че уговореният и заплатен адвокатски хонорар от 3 000.00 /три хиляди/ лева на адв. Р. В. Н., е прекомерен по см. на чл.78, ал.5 ГПК във вр. чл.144 АПК. С оглед действителната фактическа и правна сложност на делото, провеждането на две заседания и обема на оказаната правна помощ и съдействие, следва

да се присъди възнаграждение на стойност от 2 000.00 /две хиляди/ лева, което се явява справедливо и обосновано по см.на чл.36, ал.2 от Закона за адвокатурата.

Така мотивиран, **АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град**, II–ро отделение, 22 състав на основание чл.172, ал.2 АПК

**Р Е Ш И**

:

**ОТМЕНЯ** заповед № САГ24-РА-19-1 от 18.04.2024г. на главен архитект на Столична община, по жалба на К. Г. С. ЕГН [ЕГН].

**ОСЪЖДА** Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на К. Г. С. ЕГН [ЕГН] от [населено място], район „О.“, [улица] сумата от 2 510.00 /две хиляди петстотин и десет/ лева на основание чл.143, ал.1 АПК.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен административен съд на Република България в 14 дневен срок от получаване на съобщенията до страните за неговото постановяване.

**ПРЕПИС** от решението да се връчи на страните на основание чл.138, ал.3 от АПК.

*Съдия:*