

# РЕШЕНИЕ

№ 954

гр. София, 15.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,**  
в публично заседание на 08.02.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вяра Русева**

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **9419** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на глава 19 от Закона за устройство на територията и чл. 145 - чл. 178 от Административно процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на И. К. К. срещу Заповед № РА-30-886 / 12.09.2022г на Главен архитект на Столична община, с която на осн. 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 на жалбоподателя да премахне незаконен строеж “Остъкляване на западната тераса на ателие 3”, в жилищна сграда , находяща се в УПИ Х.-841, кв.22, м „Г. М.“ по плана на [населено място], с адм адрес [населено място], [улица].

Жалбоподателят развива съображения за незаконосъобразност на обжалваната заповед, поради материална незаконосъобразност и несъответствие с целта на закона. Навежда доводи, че не е налице строеж по см. на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ, а „остъкляване на тераса“ по см на чл. 151 ал.1 т.6 ЗУТ, за което не е необходимо издаването на строителни книжа. Моли да бъде отменена заповедта.Претендира разноски.

Ответникът- Главен архитект на Столична община в с.з. и в писмено становище чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и моли да се отхвърли.Претендира юрисконсултско възнаграждение.

СГП редовна призована не изпраща представител и не взема становище.

Административен съд София-град, като взе предвид доводите и възраженията на страните и прецени доказателствата по делото, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

По повод сигнал за извършено незаконно строителство служители от отдел УТКРКС при район С. са извършили предварително проверки, за които са съставени констативни протоколи № 1 от 9.03.2022, № 2 от 11.03.2022 и № 3 от 14.03.2022 /л. 34, л. 35 и л. 36 от делото/ съдържащи констатации от проверките.

При извършена проверка от длъжностни лица при отдел УТКРКС при район С. с констативен акт № 1 от 21.03.2022г (л.12 и сл.) съставен по реда на 225а, ал.2 ЗУТ е установен незаконен строеж “Остъкляване на западната тераса на ателие 3”, в жилищна сграда, находяща се в УПИ Х.-841, кв.22, м „Г. М.“ по плана на [населено място], с адм адрес [населено място], [улица]. Констатирано е, че строежът е извършен през 2021г. от собственика на ателие 3 И. К., същият е 4 категория съгласно чл.137, ал.1, т.4 от ЗУТ. Строежът бил изграден без строителни книжа /без одобрени проекти и без разрешение за строеж/ с което били нарушени чл. 137 ал.3 и чл. 148 ал.1 ЗУТ.

Срещу констативния акт е депозирано възражение от 8.07.2022г /л.14 от делото/.

Въз основа на съставения констативен акт е издадена оспорената в настоящото производство Заповед № РА-30-886 / 12.09.2022г на Главен архитект на Столична община, с която на осн. 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 на жалбоподателя да премахне незаконен строеж “Остъкляване на западната тераса на ателие 3”, в жилищна сграда, находяща се в УПИ Х.-841, кв.22, м „Г. М.“ по плана на [населено място], с адм адрес [населено място], [улица].

От приетата по делото СТЕ, възприета от съда като обективно и компетентно дадена и от заявеното от в.л. в с.з. се установява, че ателие 3 се намира на последния етаж в сграда, изградена на калкан с други жилищни сгради. Към ателието има западна тераса с остъкление, тип лоджия. Двете стени на лоджията в посока север и юг са с геометрия в горната си част с наклона на покривната конструкция и по този начин процесният обект влиза в обема на сградата и се определя като лоджия. В с.з. на 8.02.2023г вещото лице категорично заявява, че въпреки, че в документа за собственост процесният обект фигурира като тераса /западната/, то това е тип лоджия, като в практиката масово такива обекти се описвали като тераса и терминът „лоджия“ почти никъде на фигурирал. На запад терасата е изградена с плътен парапет върху който е изградена метална конструкция с метални профили с правоъгълно сечение 60 / 100 мм, които са оформени като вертикални и в горната част по наклона на покрива. Между вертикалните елементи са монтирани прозорци с алуминиев профил и единично обикновено стъкло. По наклона на конструкцията е монтирано закалено стъкло, без допълнителен профил. Входът на лоджията се осъществява през врата на спалнята. Терасата се използва по предназначение. Вещото лице е категорично, че направеното остъкление не променя и не влияе на разрешените параметри на застрояване-кота корниз и кота било.

При горната фактическа обстановка, установена въз основа на всички събрани по делото доказателства, съдът прави следните правни изводи:

Съдът, в резултат на извършената служебна проверка в изпълнение чл.168 АПК относно законосъобразността на оспорения административен акт, по отношение на всички основания, посочени в чл. 146 от АПК, установи следното:

По силата на чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста

категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2, или на части от тях. Кои строежи са незаконни е определено в ал. 2 на чл.225 от ЗУТ. Съгласно т. 2, послужила като правно основание за издаване на оспорената заповед, незаконни са строежите, които са извършени без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Заповедта се издава въз основа на констативен акт, съставен от служителите по чл.223 ал.2 от ЗУТ .

Заповедта е издадена от компетентен орган- Главен архитект на Столична община. Компетентността на органа произтича от разпоредбата на чл.225а, ал.1 от ЗУТ (Нов - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) (Доп. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) и Заповед № СОА21 РД09-455 от 22.03.2021 г. (т.1.46), с която кметът на Столична община е делегирал правомощието си за издаване на заповеди за премахване незаконни строежи по см. чл.225, ал.2 от ЗУТ на главния архитект на СО. Тоест, оспорената заповед е издадена при наличието на надлежно предоставяне на функции по ЗУТ.

Оспорената заповед е издадена в законоустановена писмена форма, посочен е издателят на заповедта, адресат, строежа по отношение на който е наредено премахване, индивидуализиран е имота, в който е извършено строителството. При издаването ѝ са спазени специалните административно-производствени правила по ЗУТ. Заповедта е издадена съобразно разпоредбата на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ въз основа на констативен акт. Компетентни съгласно чл. 225а, ал. 2 връзка с чл.223 ал.2 от ЗУТ са и лицата, издали констативния акт. Жалбоподателят се е възползвал от възможността да подаде възражение съгласно чл.225а ал.2 от ЗУТ.

От описаната по-горе подробно фактическа обстановка, свързана с издаването на заповедта е видно, че административният орган е спазил специфичната, предвидена в чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ процедурата по констатиране на незаконно строителство.

Съдът намира, че обжалваната заповед е издадена при спазване административнопроизводствените правила. Във връзка с наведените доводи, че адм. орган не се е произнесъл по всички възражения на жалбоподателя срещу констативния акт , то предвид, че в хода на настоящото съдебно производство, е направил възражения, то по никакъв начин не е нарушено правото му на защита. Не са налице нарушения на процедурата по издаването на оспорената заповед, които да обуславят извод за формална /процесуална/ незаконосъобразност.

Съдът намира обаче, че оспореният акт страда от пороци, обосноваващи материалната му незаконосъобразност.

Спорът е по правото – дали извършените строително-ремонтни дейности представляват текущ ремонт или същите са основен ремонт, за който се изискват строителни книжа и в частност разрешение за строеж. По арг. от чл. 148 от ЗУТ строежи, могат да се извършват само ако са разрешени съгласно закона, като е необходимо за целта преди започването на строежа издаването на разрешение за строеж. Тоест, основният спорен въпрос по делото се свежда до характера на извършените дейности и дали същите представляват строеж по смисъла на ЗУТ. С оглед ангажирания по делото доказателствен материал, в т.ч. заключението на експерта по СТЕ, което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено, съдът прави извод, че извършените строителни работи не представляват строеж по смисъла на § 5 т. 38 от ДР на ЗУТ, в т.ч. и основен ремонт по см. на § 5 т.42 от ДР на ЗУТ.

Легална дефиниция на "текущ ремонт" се съдържа в т. 43 на § 5 от ДР на

ЗУТ, според който "Текущ ремонт" на строеж е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се: а) засяга конструкцията на сградата; б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата; в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

От констатациите на вещото лице, които съдът коментира по-горе, поради което няма да преповтаря, се обуславя извод, че с така извършените от жалбоподателя ремонти дейности не се засяга конструкцията на сградата в която на последния етаж се намира процесният обект. Това е така, тъй като остъкляването се състои в монтирани 5 броя метални профили с вертикална част и с част по наклона на покрива, захванати върху плътния парапет в западната част на терасата и по двете плътни стени от южна и северна страни, като между вертикалните елементи са монтирани прозорци с алуминиев профил и обикновено единично стъкло, а върху наклонената част е монтирано само стъкло. Няма извършвани други преустройства или разрушаване, както и дейности свързани с конструкцията на сградата, няма премахване на стени, няма изграждане на монолитна конструкция, няма надстрояване, няма пристрояване, няма въздействие върху конструкцията на сградата. Вещото лице е констатирало, че направеното остъкление не променя и не влияе на разрешените параметри на застрояване-кота корниз и кота било. Към момента на огледа, процесната тераса се ползва по предназначение, без присъединяване към други помещения. Следователно, с изпълненото в случая подобрение не са засегнати елементи от носещата конструкция на сградата. Не е налице и промяна в предназначението. Според § 5, т. 41 ДР на ЗУТ "Промяна на предназначението" на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър и нормативните актове за неговото прилагане. В процесният случай посочената хипотеза не е налице.

При тези фактически установявания извършените СМР съответстват на понятието за "текущ ремонт" по дефиницията на § 5, т. 43 от ДР на ЗУТ. Този извод следва от съпоставката между законовите предпоставки, определящи ремонта като текущ, вкл. целта за извършването му (възпрепятстване проникването в ателие 3 от съседните сгради, поради геометрията на покривите и лесното предвиждане по тях и опазването от неблагоприятни климатични въздействия, предвид изцяло западното изложение), и техническите параметри на строителните дейности, идентифицирани от съдебната експертиза – с тях не е засегната конструкцията на сградата, нито е променено едновременно предназначението на обекта и предвид, че няма изграждане на монолитна конструкция то не е променено и натоварването в него (вж. б. "а" до "в" на цитираната разпоредба). Следователно извършените строителни дейности с оглед техния вид, характер и обем, представляват "текущ ремонт" по см. на § 5, т. 43 от ДР на ЗУТ.

По аргумент от чл. 151, ал. 1, т. 1 ЗУТ, за извършването на тези ремонтни дейности, не е необходимо издаването на разрешение за строеж, поради което изпълнените от жалбоподателя строително-ремонтни дейности, не представляват незаконно строителство по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Доколкото разпоредения за премахване строеж попада в изключенията, посочени в чл. 151, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, при които не се изисква издаване на разрешение за строеж, то посочените

в оспорената заповед фактически обстоятелства не могат да бъдат подведени под хипотезата на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ и съответно не е налице възприетата от административния орган материалноправна предпоставка за упражняване на правомощието по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ.

В подкрепа на горните изводи е и факта, че процесният обект влиза в обема на сградата и се определя като лоджия. /виж заключението на вещото лице л. 2 и л.4, коментирано по-горе и заявеното от него в с.з. на 8.02.2023г/. Според чл. 151 ал.1 т.6 ЗУТ не се изисква разрешение за строеж за: остъкляване на балкони и лоджии; § 5 т. 57, т.58 и т.59 от ДР на ЗУТ прави разлика между балкон, лоджия и тераса. "Лоджия" е използваема площ, открита от външната си страна и включена в общия обем на сградата /§ 5 т. 58 от ДР на ЗУТ/. В чл. 151, ал. 1 т. 6 на ЗУТ е записано „остъкляване“ - т.е. без зидарии, подзидания, изолации и покривни конструкции. Остъкляване означава поставяне на прозорци, витрини и други стъклени елементи, ограждащи и/или затварящи пространството над балкона или на лоджията. В случая е налице именно остъкляване, няма покривна конструкция, няма приобщаване на процесния обект към ателие 3, като обектът е със същото предназначение. Не е променено функционалното предназначение, обектът /лоджия/ не е приобщен към помещенията на ателие 3, при извършените монтажни работи са монтирани 5 броя метални профили с вертикална част и с част по наклона на покрива, захванати върху плътния парапет в западната част на терасата и по двете плътни стени от южна и северна страни, като между вертикалните елементи са монтирани прозорци с алуминиев профил и обикновено единично стъкло, а върху наклонената част е монтирано само стъкло което съответства на понятието „остъкляване“ и „текущ ремонт“ по смисъла на §5 т.43 ДР. Следователно за остъкляване на лоджия не е необходимо разрешение за строеж.

След като не се установява да е налице строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, то няма как за същия да са изискуеми строителни книжа и разрешение за строеж, респективно да е нарушена нормата на чл.148, ал.1 от ЗУТ.

По тези съображения, като е определил този обект като „строеж“ и е наредил неговото премахване като „незаконен строеж“, административният орган е нарушил материално-правната норма на чл.225а ал.1 и следващите от ЗУТ, поради което на основание гореизложеното и във връзка със задължението на съда, визирано в разпоредбата на чл.168 ал.1 от АПК чл.172 ал.2 предл.2 във връзка с чл.173 ал.1 от АПК, обжалваната по делото заповед се явява незаконосъобразна и като такава следва да бъде отменена.

Относно разноските: В съответствие чл. 81 ГПК съдът следва да се произнесе по претенцията на жалбоподателя за присъждане на разноски. Предвид изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени разноски в размер общо на 1 310 лева – в т.ч. 10 лева – заплатена държавна такса, 400 лева –депозит за вещо лице и 900 лв. заплатено адвокатско възнаграждение. Съдът намира възражението за прекомерност на заплатения адв. хонорар за неоснователно предвид разпоредбата на чл.8 ал.2 т.1 от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения в релевантната редакция към датата на сключване на договора за правна защита и съдействие, който според посочената разпоредба за дела по ЗУТ е 900 лв. С оглед изхода на спора и по аргумент от противното на чл. 143, ал. 3 и ал. 4 АПК, на ответника не се дължи юриск.възнаграждение.

Водим от горното, съдът

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № РА-30-886 / 12.09.2022г на Главен архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. К. К. сумата от 1310 лева разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен административен съд на Република България, в 14-дневен срок от съобщението.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: