

# РЕШЕНИЕ

№ 3151

гр. София, 10.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,**  
в публично заседание на 14.04.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Зорница Дойчинова**

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **5682** 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 АПК, във връзка с чл. 215, ал. 1 ЗУТ.

Производството по делото е образувано по подадена жалба от [фирма], представлявано от управителя си М. М., със седалище в [населено място] срещу Заповед № РА-20-311/09.04.2021 г. на главен архитект на СО, с която е наредено жалбоподателя да премахне незаконен строеж „Преустройство, състоящо се в обединяване на собствените на дружеството апартамент № 1, във вход А, на бл. 240 и търговския и офис център, находящ се в едноетажно апликирано тяло към бл. 240“, с местонахождение [жилищен адрес] [жк], [населено място], район С., СО.

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на процесната заповед, като издадена в противоречие с материалния закон и при допуснати съществени процесуални нарушения. Посочва, че заповедта е издадена от некомпетентен орган, като е посочено, че строежът е от IV категория, но не е обосновано защо е така. Намира, че описаната в заповедта фактическа обстановка не отговаря на действителната такава. поради това счита, че заповедта е неясна, немотивирана и некореспондираща с документите за обекта. Посочва, че не е налице преустройство нито на ап. 1, нито на търговския и офис център на дружеството. Ап. 1 не е обединен с търговски и офис-център. Смесването на два строежа в една заповед, независимо, че адресата е един, води до незаконосъобразност на заповедта. Също така посочва, че цитирания в заповедта КА № /02.07.2020 г. не е връчен на дружеството, поради което то е лишено от възможността да вземе становище по КА. Моли за

отмяна на заповедта.

В съдебно заседание, се представлява от адв. С., като поддържа жалбата и и твърди, че същата е издадена от некомпетентен орган, при нарушение на административната процедура. Моли съда да я обяви за нищожна, алтернативно да я отмени като незаконосъобразна.

Допълнителни съображения за нищожност и алтернативно за незаконосъобразност, излага в представени писмени бележки. Претендира разноски по представен списък.

Ответникът по жалбата, главният архитект на СО, чрез процесуалния си представител юрк. П., в съдебно заседание и в представено писмено становище, оспорва жалбата като неоснователна. Посочва, че заповедта е издадена от компетентен орган, в предписаната от закона писмена форма и при спазване на правилата на административното производство. За констатирания строеж в районната администрация не са налице одобрени строителни книжа и проекти. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Допълнителни съображения за правилност и законосъобразност на оспорената заповед излага и в представени писмени бележки. Счита, че от приетата по делото експертиза, безспорно се установява, че е налице строеж по смисъла на §5, т. 38 ДР на ЗУТ. Даденото от вещото лице описание на строежа съответства на описанието, направеното в оспорената заповед. Установена е липсата на одобрени инвестиционни проекти, както и на разрешение за строеж. Посочва, че отразените в експертизата документи касаят различни от описания в заповедта обект. По отношение на обекта, описан в акта е посочено наличието единствено на виза от 12.03.2009 г. за проучване и проектиране на преустройство на апартамент № 1 и ап. 4 от бл. 240 и надстройка на съществуващите магазини за О. в УПИ I и одобрени по част архитектура технически проект за О. и одобрен проект по част конструкции. Тези документи са загубили правно действие. Моли за отхвърляне на жалбата.

СГП не се представлява и не взима становище.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г., служебно известна на съда, кметът на Столична община е предоставил на главния архитект на Столична Община, правомощия да издава заповеди за премахване на незаконни строежи от четвърта до шеста категория на основание чл. 225а, ал.1 ЗУТ и др.

Със заповед рег. № СОА21-РД15-3875/29.03.2021 г., кметът на СО е разрешил на главния архитект на СО да ползва пет дни платен отпуск за периода от 05.04.2021 г., възложил е на друг служител в СО да замества главния архитект, както и го е упълномощава на основание чл. 7, ал.1 ЗОП да изпълнява функциите на възложител в ресора на Н., СО.

Жалбоподателят [фирма] се легитимира като собственик на недвижим имот „Търговски и Офис-Център“, находящ се в [населено място], [улица], вх. А, [жилищен адрес] съгласно Нотариален акт № 85, том VI, дело № 1019/18.09.2007 г. и като собственик на „Апартамент 1“, находящ се в [населено място], [улица], [жилищен адрес] съгласно Нотариален акт № 88, том I, рег. № 0982, дело №

78/14.02.2003 г.

В СО е постъпила жалба с вх. № РСЛ20-ГР94-51/03.01.2020 г. от А. П. Г., собственик на Апартамент № 2, находящ се в [населено място],[жк], [улица], [жилищен адрес] в която се съобщава за извършено незаконно строителство от източната страна – фасадата на [жилищен адрес] по [улица]над съществуващият магазин /офис/. Посочил е, че без никакви законоустановени строителни книжа е надстроен един етаж пред ап. 4, който е на трети жилищен етаж от същата сграда. Сочил, че това надстрояване пред източната фасада на горецитирания апартамент и блок се свързва с надстрояване/пристрояване/ пред ап. 1, намиращ се на първи жилищен етаж на същия вход и сграда. Счита, че това променя фасадата на изток по [улица]и по протежение на [улица]от север, като свързването на двата апартамента със съществуващият търговски обект отдолу е в разрез със закона и в този смисъл се явява незаконен строеж. Моли да се извърши проверка и да бъдат премахнати незаконосъобразните строежи.

Жалбата е изпратена на дружеството, което е представило отговор, в който посочва, че за извършеното надстрояване са налице всички необходими документи.

По подадената жалба и последваща такава, с вх. № РСЛ20-ГР94-51(3)/10.03.2020 г., е извършена проверка на 18.05.2020 г., за която е съставен констативен акт №1/02.07.2020 г., съставен по реда на чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ от длъжностни лица по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ от район „С.“ - СО, с който е образувано административно производство по реда на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ. В констативния акт е отразено, че върху покрива на офис-магазините на [фирма] е изпълнена пристройка с приблизителни размери 4.00/9.50 м., с носеща конструкция от метални профили, и покрита с леки покривни панели и битумна хидроизолация. Демонтирани са на източните фасадни панели на апартамент № 1. Направен е отвор за стълба в I-во ниво на покрива на търговския и офис – център. Направена е стоманена еднораменна стълба, започваща от търговския и офис-център и излизаща в пристройката на I-во ниво на покрива му.

Посочено е, че за така изпълненото преустройство, от управителя на [фирма] не са представени одобрени строителни книжа и такива не са открити в техническия архив на район „С.“ – СО. Строежът е категоризиран като такъв IV категория, изпълнен след 2006 г. Като нарушени са посочени разпоредбите на чл. 137, ал. 3 и 148, ал.1 от ЗУТ. Констативният акт е съставен в отсъствие на собственика и в присъствието на двама свидетели. По делото не са представени доказателства за връчването на констативният акт.

В законоустановения срок по съставения констативен акт не са постъпили възражения.

Със Заповед № РА-30-311/09.04.2021 г., главният архитект на СО /съгласно заповедта за заместване/ е наредил премахването на незаконен строеж „Преустройство, състоящо се в обединяване на собствените на дружеството апартамент № 1, във вход А, на бл. 240 и търговския и офис център, находящ се в едноетажно апликирано тяло към бл. 240“, с местонахождение [жилищен адрес] [жк], [населено място], район С., СО, тъй като е изграден без одобрени инвестиционни проект и без разрешение за строеж, в нарушение на чл. 137, ал. 3 и чл. 148, ал.1 от ЗУТ. На жалбоподателя е даден срок 60 дни от влизане в сила на заповедта доброволно да премахне строежа. В заповедта е отразено, че строежа е IV категория, дадено е описание на строежа и неговото местоположение. Описано е установеното при проверката и отразено в констативен акт № 1/02.07.2020 г. Посочено е, че строежът е извършен от [фирма],

представявано от управителя М. Г. М. и, че строежът е изпълнен след 2006 година, поради което за него не са приложими разпоредбите на § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ.

С писмо изх. № РСЛ20-ГР94-51-(22)/20.04.2021 г., издадено от кмета на район „С.“ – СО, управителя на [фирма] или негов упълномощен представител са били поканени да се явят в едноседмичен срок от получаване на писмото в районната администрация за получаване на заповедта. Писмото се е върнало като непотърсено на 12.05.2021 г., видно от известие за връщане. Заповедта е съобщена на 14.05.2021 г. по реда на § 4 от ДР на ЗУТ, видно от Констативен протокол № 1 от 14.05.2021 г.

Жалбата е подадена до АССГ чрез административния орган и с копие до АССГ, на 28.05.2021 г.

По делото е представено Разрешение за строеж № П-371/13.12.2001 г. на главния архитект на С., с което съгласно одобрени проекти на 20.06.2001 г. от Д., е разрешено преустройство на магазин №1 и №2, гаражи №№ 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78 (гаражни клетки от подземен гараж), пристрояване и надстрояване на търговски и офис център [фирма], находящ се в м. Г. М., [жилищен адрес] секция „Д, бул. Ш. проход“.

По делото е представено и Разрешение за ползване № ДК-07-461/08.11.2006 г. на РДНСК за обект : „Търговски и офис център на „Мост компютърс““, находящ се в УПИ 1-997, кв.105 по плана на м. Г. М., с административен адрес бул. Ш. проход“, [жилищен адрес] секция „Д,„.

С Договор за учредяване право на строеж от 14.12.2009 г., Столична община учредява на [фирма], право на надстрояване с площ от 227кв.м. на собствения на дружеството магазин по одобрен от 19.06.2009 г. от Д. идеен проект, върху общински недвижим имот, находящ се в [населено място], [улица], УПИ I от кв.105, м. „Г. М.“, целият с площ от 8100 кв.м., съгласно действащия ПУП, одобрен със заповед РД-50-09-118/11.04.1990 г. на главния архитект на С..

С Разрешение за строеж № 55/11.03.2010 г. на главния архитект на С., съгласно одобрени проекти на 09.03.2010 г. от Д. е разрешено извършването на надстройка на магазина на [фирма] и промяна на предназначението на апартаменти №1 и 4 , находящи се в м. Г. М., [жилищен адрес] секция „Д, бул. Ш. проход“.

За изясняването на спора от фактическа страна е изготвена и допусната съдебно-техническа експертиза /СТЕ/. В приетото заключение на вещото лице е отразено, че на покрива на I-во ниво на търговския и офис център на [фирма] е изградена пристройка (надстройка) с размери в план 3,55м/9,40 м. и височина 3 м. Пристройката е разположена между второто ниво на търговския и офис-център на [фирма] и апартамент №1. Пристройката обособява затворен обем, чрез изпълнение на носеща метална конструкция (колони и покривни греди от метални профили) и две външни стени (от север и от юг) изпълнени от носещи метални профили и обшивка с OSB плоскости. Третата стена от изток на затворения обем е съществуваща, като тя е част от законно изградения търговския и офис център на [фирма], а от запад граничи с апартамент №1 от вх.А на [жилищен адрес] собственост на [фирма]. Източните фасадни панели на апартамент №1 са демонтирани, като по този начин между пристройката и апартамент №1 има връзка. Покрива на пристройката е от LT ламарина, монтирана върху металните профили, а от горе има битумна хидроизолация.

При извършения оглед на място ВЛ е установило, че изпълнената пристройка има

връзка с второто ниво на търговския офис-център чрез врата, както и връзка между пристройката и апартамент № 1, тъй като източните фасадни панели на апартамент №1 са премахнати. Посочва, че функционално търговския офис-център и Апартамент 1 не са обединени, тъй като изпълнената пристройка е на груб строеж, т.е. няма подова настилка и двете външни стени са временни. Източните стаи на апартамент №1 не се ползват към датата на огледа с никакво предназначение, тъй като строителството е замразено и освен изкъртените фасадни панели, в апартамента не са извършвани други СМР.

За изпълнението на процесната надстройка и обединяването ѝ с търговския офис-център и Апартамент 1 вещото лице посочва, че е необходим одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж. За обекта има издадена виза на 12.03.2009 г. от главния архитект на С. за проучване и проектиране на преустройство на ап.1 и ап.4 от бл.240 и надстройка на съществуващите магазини за О. в УПИ 1-„за О. и магазини“, кв.105, м.“ Г. М.“. Има одобрени проекти на 19.06.2009 г. по част архитектурна технически проект за О. и одобрен проект от м.03/2010 г. по част конструкции, фаза: ТП за О. от Дирекция „Архитектура и градоустройство“ при СО. Вещото лице посочва, че по делото е приложено Разрешение за строеж № 55/11.03.2010 г., което е издадено от главния архитект на С., съгласно одобрени проекти на 09.03.2010 г. от Д. за обект : Надстройка на магазин на Мост К. и промяна предназначението на апартамент №1 и ап.№ 4, но при направена справка в електронния регистър на Н., такова разрешение за строеж не се е установило.

Според заключението на експерта, стоманобетоновата плоча, върху която е изградена пристройката е предмет на РС № II- 371/13.12.2001 г. на главния архитект на С., и не би следвало да е обща част на сградата, тъй като същата е изпълнена от [фирма] на по - късен етап, след градежа на жилищния блок.

Източните фасадни панели, като част от фасадата на бл. 240 по смисъла на чл.38 от ЗС, представляват обща част на сградата.

Вещото лице сочи, че жилищната сграда се състои от 5 входа на 8, 9, 10 и 11 етажа и търговски едноетажни апликирани постройките, като в КК сградата е нанесена с един идентификатор, със застроена площ от 5055 кв.м. На база предназначение, етажност и приблизителна РЗП, сградата следва да е III-та категория строеж, съгласно заключението на вещото лице. Вещото лице е уточнило, че съгласно чл. 9, ал.2 от Наредба № 1/30.07.2003 г. за номенклатурата на видовете строежи, вътрешните преустройства на сградите от първа до четвърта категория вкл., с които не се засяга конструкцията им, са строежи от IV категория.

Описанието на обекта в процесната заповед съответства на установеното от експертизата на място, единствената разлика е, че пристройката измерена на място е с размери 3,55м./9,40 м., няма еднораменна стоманена стълба и че, има новоизградени само две нови ограждащи стени - от север и от юг, по късите страни на пристройката. Съгласно виза за проучване и проектиране, обекта представлява преустройство на ап.1 и ап.4 от бл. 240 и надстройка на съществуващите магазини, което представлява нов СОС .

Според вещото лице, на база одобрения проект за О. от 2009 г., не се засягат общи площи на етажната собственост на вх.А на бл.240. Фасадата на сградата е обща част на сградата по смисъла на ЗС, но същата като площ (предвид фасадните панели на ап.№1) са част от застроената площ на апартамента. Реализиран е отвор за стълба на 1-во ниво на покрива на търговския и офис-център, както и еднораменна стълба,

започваща от търговския и офис-център, посочен по-горе и излизаща в пристройка на 1-во ниво на покрива. Съгласно заключението, с така реализираното строителство, се засягат общи части на сградата по смисъла на чл.38 от ЗС (подовата плоча), за изпълнението на които е необходимо одобряване на инвестиционен проект и издаване на РС.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е Заповед № РА-20-311/09.04.2021 г., издадена от главния архитект на СО, с която е наредено жалбоподателя да премахне незаконен строеж „Преустройство, състоящо се в обединяване на собствените на дружеството апартамент № 1, във вход А, на бл. 240 и търговския и офис център, находящ се в едноетажно апликирано тяло към бл. 240“, с местонахождение [жилищен адрес] [жк], [населено място], район С., СО.

Жалбата срещу процесната заповед е подадена от легитимирано лице, адресат на заповедта за премахване. Подадена е в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, поради което е процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество е основателна.

Оспорената заповед е издадена от Главния архитект на Столична община, на основание чл. 225а, ал. 1, вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ, според която норма 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, когато строежът е извършен без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж.

По отношение компетентността на Главния архитект на Столична община е представена заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г., с която кметът на СО е предоставил правомощия на Главния архитект на Столична община да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ от четвърта до шеста категория или на части от тях на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ.

Спорен в конкретния случай е въпросът за категорията на строежа и от там за компетентността на органа. В оспорената заповед е посочено, че строежа е IV категория, което означава, че кметът и съответно оправомощения главен архитект на

СО притежават необходимата компетентност за издаване на заповеди за премахване. В заключението на вещото лице пък е посочено, че сградата е III категория, което означава, че компетентна е ДНСК. Съгласно процесната заповед обектът е определен като „Преустройство, състоящо се в обединяване на собствените на дружеството апартамент № 1, във вход А, на бл. 240 и търговския и офис център, находящ се в едноетажно апликирано тяло към бл. 240“. Изводът на вещото лице относно категорията на строежа е относим към категорията на цялата сграда, в която се намира процесния обект, и е направен на база предназначение, етажност и приблизителна РЗП на сградата, като е посочено, че жилищната сграда се състои от 5 входа на 8, 9, 10 и 11 етаж и търговски едноетажни апликирани постройки, като в КК сградата е нанесена с един идентификатор, със застроена площ от 5055 кв.м. Обект на заповедта обаче не е цялата жилищна сграда, а само извършеното преустройство, изразено в изграждане на пристройка, свързана с второто ниво на търговски офис-център и изградена връзка между търговския и офис център и апартамент 1, посредством пристройката.

Съгласно чл. 137, ал.1, т.3 ЗУТ, касателно характеристиките на строежа, трета категория са жилищни и смесени сгради с високо застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ над 5000 кв.м или с капацитет от 200 до 1000 места за посетители, както и реконструкция и основен ремонт на строежите от тази категория. А съгласно чл. 137, ал.1, т.4 ЗУТ, четвърта категория са жилищни и смесени сгради със средно застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ от 1000 до 5000 кв.м или с капацитет от 100 до 200 места за посетители, както и реконструкция и основен ремонт на строежите от тази категория и вътрешни преустройства на сградите от първа до четвърта категория, с които не се засяга конструкцията им.

В случая, както бе пояснено по-горе, сградата, към която е изградена пристройката, попада в обхвата на чл. 137, ал.1, т.3 ЗУТ и е трета категория строеж. Доколкото се касае за изграждане на пристройка и надстройка към тази сграда, то процесният строеж също следва да се определи като такъв от III категория. Не е налице вътрешно преустройство на сградата, с което да не се засяга конструкцията на сградата, за да се приеме за приложима разпоредбата на чл. 137, ал.1, т.4, б. Д ЗУТ и процесният строеж да е такъв от IV категория. Тъй като с извършеното пристрояване са премахнати и източните фасадни панели, част от фасадата на [жилищен адрес] то се засяга конструкцията на сградата. Доколкото вещото лице посочва, че обекта представлява самостоятелен обект в сградата и тази сграда е III категория, то и реконструкцията на този обект в сградата представлява строеж от III по смисъла на чл. 137, ал.1, т.3 ЗУТ.

Установената категория строеж и липсата на правомощия за издаване на актове относно строежи от I до III категория за кмета на СО и съответно главния архитект на СО, обуславя директно нищожността на оспорената заповед, като издадена от некомпетентен орган - чл.146, т.1 АПК. По аргумент от чл. 225, ал.1 и чл. 225а ЗУТ, компетентен да издаде заповед за премахване на незаконен строеж от I до III категория е началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице, а от 4-то до 6-та категория - кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице.

Ответникът - главният архитект на СО е упълномощен със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. за издаване на заповеди за премахване на незаконни строежи, но само такива от IV до VI категория, но за да бъде упълномощен за

издаване на заповеди за строежи от III категория, следва законът да е предоставил на упълномощителя такива правомощия. Кметът на СО не би могъл да делегира правомощие каквото няма, за издаване заповед за премахване незаконни строежи от III категория, какъвто е процесният строеж, поради което заповедта е издадена от некомпетентен орган, и следва да бъде обявена за нищожна.

Също така, следва да бъде посочено и това, че заповедта е издадена при съществени процесуални нарушения, доколкото е създадена неяснота в предмета ѝ и не са изяснени релевантните по случая факти, описани в КА и мотивната част на заповедта. Със заповедта е наредено на жалбоподателят да премахне незаконен строеж: „Преустройство, състоящо се в обединяване на собствените на дружеството апартамент № 1, във вход А, на бл. 240 и търговския и офис център, находящ се в едноетажно апликирано тяло към бл. 240“, с местонахождение [жилищен адрес] [жк], [населено място], район С., СО. По делото обаче се установи, че функционално търговския офис-център и Апартамент 1 не са обединени, няма изградена еднораменна стълба, както и че има новоизградени само две ограждащи стени – от север и от юг, по късите страни на пристройката. Опровергана е и констатацията в КА, възпроизведена и в заповедта, че за надстройката, за която е издадена процесната заповед няма разрешение за строеж. От СТЕ се установява, че в същност се касае за изграждане на ново тяло - пристройка, изградено върху стоманобетонова плоча и между второто ниво на търговския и офис център и апартамент 1, реализирано чрез изграждане на две ограждащи стени – от север и от юг, по късите страни на пристройката. Също така, освен изграждането на пристройката са премахнати източните фасадни панели на апартамент 1, по който начин апартамент 1 е свързан с пристройката, както и е изградена врата, която свързва пристройката с търговския и офис център. Т.е., налице са няколко обекта, всеки от които има различен характер, като премахването на източните фасадни панели на апартамент 1 може да се приеме за преустройство, но изграждането на пристройката не. Относно изграждането на пристройката и нейния характер, не са изложени мотиви, както и не е направен анализ на приложените по преписката документи, като разрешения за строеж, виза за проектиране и одобрени строителни книжа. Такъв анализ е необходим, предвид на факта, че част от тези документи касаят някои от процесните обекти. Така например, според заключението на вещото е налично РС № 55/11.03.2010 г. от главния архитект на СО за обект „Надстройка на магазина на [фирма] и промяна на предназначението на апартаменти № 1 и 4 , находящи се в м. Г. М., [жилищен адрес] секция „Д, бул. Ш. проход“. Анализ е необходим, за да се установи дали извършеното строителство съответства на издаденото РС и одобрените преди издаването му инвестиционни проекти.

В писмените бележки по делото, процесуалният представител на ответника посочва, че приложените по преписката строителни документи са изгубили правното си действие към момента на съставяне на КА № 1/02.07.2020 г. В този смисъл следва да се посочи, че от една страна ответникът изобщо не е изложил мотиви относно представените по делото строителните документи, като е следвало най-малко да посочи какви са причините да ги приеме за неотнормирани към извършеното строителство. А от друга страна, не датата на издаване на КА е релевантна към изтичане на правното действие на РС, а датата на започването на строителството. Доколкото не е конкретизиран период на извършеното строителство, а единствено е посочено, че това е станало след 2006 г., то няма как да бъде преценено дали



действително РС № 55/11.03.2010 г. на главния архитект на СО реално е изпълнено или е изтекъл срок, в който е следвало да започне строителството.

При издаване на заповедта по чл. 225а, ал. 1 ЗУТ административният орган, освен липсата на строителни книжа за проверявания обект, следва да установи вида, местоположението и всички относими към индивидуализацията на строежа факти. От една страна, за това го задължават административнопроизводствените правила, а от друга - установяването на тези факти е от значение за последващото изпълнение на заповедта, след влизането ѝ в сила. Липсата на точно описание на подлежащия на премахване обект, датата или периодът на реализирането му, както причините за неотносимост на представените към преписката строителни документи към обекта на заповедта, води до невъзможност за определяне предмета на незаконното строителство, както и на относимите за него правно релевантни факти и норми. /Решение № 701 от 21.01.2015 г. на ВАС по адм. д. № 13724/2014 г., II о.; Решение № 1829 от 25.02.2022 г. на ВАС по адм. д. № 8619/2021 г., II о./.

Предвид изложеното и с оглед наличие на основания за обявяване на заповедта за нищожна, жалбата като основателна следва да бъде уважена, а заповедта да бъде обявена за нищожна.

#### **По разноските:**

С оглед изхода на спора на жалбоподателя се дължат разноски. Жалбоподателят претендира разноски в размер на 2050 лева, от които 1500 лева за заплатено възнаграждение за защита, осъществена от един адвокат, 50 лева за заплатена държавна такса за жалба и 500 лева за заплатено възнаграждение за вещо лице. Процесуалният представител на ответника е направил възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Поради това, на основание чл. 78, ал.5 ГПК, съдът следва да съобрази фактическата и правна сложност на делото. С оглед предмета на оспорване, обема на реално осъществената защита, съдът намира, че обоснованият и справедлив размер на възнаграждение не следва да е в минималния, определен в чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. размер от 900 лева, но и в размер на 1500 лева е прекомерен. По тези съображения намира възражението на ответника за основателно и намалява адвокатското възнаграждение до 1 100 лева.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд София- град, Второ отделение, 59-ти състав

#### **Р Е Ш И:**

**ОБЯВЯВА НИЩОЖНОСТТА** на Заповед № РА-20-311/09.04.2021 г. на главния архитект на СО, с която на основание чл.225а, ал.1, вр.чл.225, ал.2, т. 2 от ЗУТ, вр.чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ главният архитект на Столична община е наредил на [фирма], да премахне незаконен строеж „Преустройство, състоящо се в обединяване на собствените на дружеството апартамент № 1, във вход А, на бл. 240 и търговския и офис център, находящ се в едноетажно апликирано тяло към бл. 240“, с местонахождение [жилищен адрес] [жк], [населено място], район С., СО.

**ОСЪЖДА** Столичната община да заплати на [фирма], ЕИК[ЕИК] сумата в размер на 1650 /хиляда шестстотин и петдесет/ лева, представляваща съдебно деловодни разноски.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с касационна жалба, в 14-дневен срок от

съобщаването му на страните чрез Административен съд-София град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи от него по реда на чл. 137 от АПК.

**СЪДИЯ:**