

РЕШЕНИЕ

№ 6205

гр. София, 21.02.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 21.01.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

като разгледа дело номер **8549** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на К. Г. С. срещу Заповед № САГ24-РА-30-246 от 08.08.2024 г. на главния архитект на Столична община.

В жалбата се твърди за издадена заповед за предприемане на неотложни действия по ремонт на сградата, но след това покривът ѝ рухнал, за което бил предприет аварийен ремонт по чл. 148, ал. 6 ЗУТ. Последвало искане за одобряване на инвестиционните проекти и издаване на разрешение за строеж при условията на чл. 148, ал. 6 ЗУТ за извършените аварийни работи, но би постановен отказ, който се обжалва, за което е образувано друго дело. След това стартирало производството по издаване на оспорената заповед в настоящото производство, с която погрешно е констатирано наличието на незаконен строеж. Счита, че производството е недопустимо, тъй като процесната заповед е издадена въз основа на констативен акт и заповед, която вече е обжалвана, при което органът нямало право да разглежда въпрос, който е предмет на съдебен контрол. Допълнително се позовава, че органът не е спрял производството до произнасянето на съда. Според жалбоподателя текстът на чл. 183, ал. 2 ЗУТ е неотносим за чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ. Развива доводи за несъобразяване с разпоредбата на чл. 148, ал. 6 ЗУТ и обстоятелство за рухване на покрива на сградата. Поддържа, че заповедта постига недопустима според ЗУТ цел и нарушава принципа на съразмерност. Допълнително счита, че разпореждането за премахване на покрива нарушава изискването на чл. 169, ал. 2 и ал. 3 ЗУТ, при което сградата ще остане без

покрив, тъй като нямало предписание за възстановяването му в предходния вид. В тази връзка заповедта нямала предмет или най- малкото същият бил неясен.

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

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

По делото не се спори, а и от приложения нотариален акт № 17/14.01.2022 г. се установява, че жалбоподателят К. Г. С. е собственик на самостоятелен обект (апартамент), намиращ се в сграда с идентификатор № 68134.401.182.1 по КККР, с адрес [населено място], [улица].

По преписката е наличен Констативен акт № РОБ21-ТК00-48/09.06.2022 г. на комисия по чл. 196 ЗУТ, в който са отразени резултатите от извършена проверка на „Триетажна жилищна сграда“ с идентификатор № 68134.401.182.1 по КККР, с адрес [населено място], [улица]. В същия е отразено, че в подпокривното пространство се наблюдават следи от теч, влага и мухъл по покривната конструкция. Констатирани са още неизправности по фасадата, балконите и стълбищната клетка на сградата.

Издадена е влязла в сила Заповед № САГ23-РА-20-11/01.02.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл. 195, ал. 4 ЗУТ е наредено на всички собственици на „Триетажна жилищна сграда“ с идентификатор № 68134.401.182.1 по КККР, с адрес [населено място], [улица], да предприемат действия по ремонт на покрива, фасадите, балконите и общите части на сградата. Наредено е преди извършване на строително монтажните работи, съсобствениците да се снабдят с всички изискуеми за дейността разрешителни и съгласувания (документация), с цел спазване на техническата документация, нормативните изисквания за съответната дейност и нормите за безопасност.

На 14.03.2023 г. служители в отдел „УТКС“ към район „ Оборище“ – Столична община извършили проверка на сграда с идентификатор № 68134.401.182.1 по КККР, с адрес [населено място], [улица], за което съставили Констативен акт № РОБ23-ТК00-4/14.03.2023 г., в който е констатирано извършването на основен ремонт на покривна конструкция на сградата като е започнало изпълнение на нова дървена конструкция. Установили, че върху съществуващия надзид, след премахване на подложните столици и един ред тухли, е изпълнен нов надзид от осем реда решетъчни тухли по цялата периферия на външните зидове на сградата. Приели, че строежът представлява „Основен ремонт и реконструкция на покрив“, който е без одобрени проекти и без разрешение за строеж. Подадено е възражение от 21.03.2024 г., с което обясняват, че в края на месец януари 2024 г. поради лоши метеорологични условия покривът на сградата паднал. Последвало е издаване на Заповед № САГ24-РА-19-1/18.04.2024 г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл. 224а, ал. 5 и ал. 6 ЗУТ е наредено спиране изпълнението на всички видове строителни и монтажни работи и се забранява достъпа до строеж „Основен ремонт и реконструкция на покрив“ в сграда с идентификатор № 68134.401.182.1 по КККР, с адрес [населено място], [улица]. Тази заповед е оспорена пред, за което образувано адм. д. № 4897 по описа на 2024 г. на АССГ, като към момента е постановено невлязло в сила решение, с което е отменена обсъжданата заповед по чл. 224а, ал. 5 и ал. 6 ЗУТ.

Подадено е заявление рег. № РОБ24-ТК00-4-(8)/09.05.2024 г. от К. Г. С. за одобряване

на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за строеж по чл. 148, ал. 6 ЗУТ, отнасящи се за обект „Основен ремонт на покрив с изграждане на надзид на сграда с идентификатор № 68134.401.182.1 по КККР, с адрес [населено място], [улица]. По искането е налице отказ, за което образувано адм. д. № 6014/2024 г. по описа на АССГ и към настоящия момент не е постановено решение.

Административното производство пред органа, образувано във връзка с оспорената заповед в настоящото производство, е започнало със съставянето на Констативен акт № РОБ23-ТК00-4/13.05.2024 г. от служители в отдел „УТКС“ към район „Оборище“ – Столична община. Същият отразява резултатите от проверка на следния строеж: „Основен ремонт и реконструкция на покрив“ в сграда с идентификатор № 68134.401.182.1 по КККР, с адрес [населено място], [улица].

В констативния акт е отразено, че строежът е извършен през 2024 г. и представлява основен ремонт на покривна конструкция на сградата като е изпълнена нова дървена конструкция. Върху съществуващия надзид, след премахване на подложните столици и един ред тухли, е изпълнен нов надзид от осем решетъчни тухли на вароциментов разтвор с височина около 95 см. по цялата периферия на външните зидове на сградата. Над тях е направен стоманобетонен пояс с височина около 25 см, като върху него е монтирана подложна столица и ребра, с което е изпълнена нова покривна конструкция. С изградения надзид и стоманобетонен пояс общата височина на надзида става 210 см., с което се променя кота корниз на сградата и подпокривното пространство става използваемо. От всички страни по надзида са изпълнени отвори и са монтирани прозорци в зидарията. Отражено е още, че строежът е завършен и покривът на сградата е във вид годен за ползване. Започнало е полагането на топлоизолация по новоизградените стени, а по периферията на новия покрив са монтирани улуци и водосточна тръба. Констатирано е още, че за изградения надзид не е представено писмено съгласие от собствениците в етажната собственост за съществено изменение на вида и облика на фасадите на сградата и промяна на кота корниз.

Според служителите на общинската администрация строежът е 4 – та категория и е изграден без одобрен инвестиционен проект, без издадено разрешение за строеж и без съгласие на собствениците в етажната собственост, което е в нарушение на чл. 137, ал. 3, чл. 148, ал. 1 и чл. 183, ал. 2 ЗУТ. Към акта е приложен снимков материал, отразяващ състоянието на покривната конструкция през различни период – м. юни 2012 г., м. август 2022 г., 29.02.2024 г., 07.03.2024 г., 18.03.2024 г. и 13.05.2024 г.

Жалбоподателят се е възползвал от правото да подаде възражение от 31.05.2024 г., с което твърди, че покривът рухнал и предприел аварийен ремонт, за което подал искане по реда на чл. 148, ал. 6 ЗУТ. Счита, че изграденият надзид е за по – добра устойчивост и отводняване на покриваната конструкция, като извършеното на място не се отличавало съществено от изготвената проектна документация в условията на чл. 148, ал. 6 ЗУТ. Допълнително развива доводи за недопустимост, дължащо се на вече издадена заповед, регламентираща незаконността на строежа, която е съдебно обжалвана. Същото така намира разпоредбата на чл. 183, ал. 2 ЗУТ за неотнормирана за чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ.

Последвало е издаването на оспорваната Заповед № САГ24-РА-30-246 от 08.08.2024 г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1, вр. чл. 225, ал. 2, т. 2, вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ е наредено на К. Г. С. да премахне незаконен строеж: „Основен ремонт на покрив с изграждане на надзид“, изграден в сграда с

идентификатор № 68134.401.182.1 по КККР, с адрес [населено място], [улица].
Органът е приел, че строежът представлява извършен през 2024 г. основен ремонт на покривна конструкция на сградата като е изпълнена нова дървена конструкция. Върху съществуващия надзид, след премахване на подложните столици и един ред тухли, е изпълнен нов надзид от осем решетъчни тухли на вароциментов разтвор с височина около 95 см. по цялата периферия на външните зидове на сградата. Над тях е направен стоманобетонен пояс с височина около 25 см, като върху него е монтирана подложна столица и ребра, с което е изпълнена нова покривна конструкция. С изградения надзид и стоманобетонен пояс общата височина на надзида става 210 см., с което се променя кота корниз на сградата и подпокривното пространство става използваемо. От всички страни по надзида са изпълнени отвори и са монтирани прозорци в зидарията. Посочено е, че строежът е изпълнен от дървена конструкция, стоманобетонен пояс и тухли.

Органът е приел, че строежът е 4- та категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „д“ ЗУТ и не попада в обхвата на § 16, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Същият е завършен и покривът на сградата е във вид годен за ползване. Започнало е полагането на топлоизолация по новоизградените стени, а по периферията на новия покрив са монтирани улуци и водосточна тръба.

В мотивите е прието, че възложител и извършител на строежа е К. Г. С., който е собственик на жилище, намиращо се в сградата. Според органа за извършения основен ремонт на покривната конструкция на сградата и изградения надзид не е представено писмено съгласие на собствениците в етажната собственост за съществено изменение на вида и облика на фасадата и промяна на кота корниз.

Административният орган е приел, че се касае за незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, тъй като същият е изграден без одобрен инвестиционен проект, без издадено разрешение за строеж и без съгласие на собствениците в етажната собственост, което е в нарушение на чл. 137, ал. 3, чл. 148, ал. 1 и чл. 183, ал. 2 ЗУТ. В тази връзка на основание чл. 225а, ал. 1, вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ е издадена оспорваната заповед за премахване на строежа. Отхвърлени са възраженията на жалбоподателя, тъй като не са представени одобрените от закона строителни книжа.

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

В хода на съдебното производство е разпитан свидетелят В. Ц., който дава информация, че през месец януари е помагал за разчистването на материали от покрива на сградата, намиращи се върху цялото стълбище. В тази връзка посочва, че покривът се е самосрутил, тъй като гредите били изгнили и от тежината на керемидите покривът се сринал върху цялото стълбище. Пояснява, че е било необходимо разчистване на падналите материали и прокарване на път, за да се стигне до покрива на сградата.

Съдът дава вяра на показанията на свидетеля, тъй като непосредствено е възприемал фактическата обстановка по разчистване на материалите от покрива и за състоянието на същите. Вярно, че свидетелят не е очевидец за падането на покрива и причините за това, но въпреки това съдът приема, че покривът се е самосрутил. Това се подкрепя от обстоятелството, че в предходен момент била издадена Заповед № САГ23-РА-20-11/01.02.2023 г., с която на основание чл. 195, ал. 4 ЗУТ са дадени

предписания, отнасящи се за извършване на ремонтни дейности по покрива. Действително в тази заповед не е отразено коректно състоянието на покривната конструкция, но основанието по чл. 195, ал. 4, вр. ал. 3 ЗУТ, на което е издадена, се отнася за обстоятелства, застрашаващи обекта от увреждане или разрушаване. Същата е влязла в сила и съдът следва да се съобрази с нея. Именно показанията за срутването на покрива намират опора в основанието за издадената заповед по чл. 195, ал. 4 ЗУТ. Също така показанията са логични, доколкото свидетелят дава информация за състоянието на падналите материали, а именно наличие на изгнили греди. Освен това разположението на материалите в стълбищната клетка и необходимостта за разчистване навежда извод за обстоятелството по самосрутване на покрива. Не без значение, че показанията намират опора и в изводите, на вещото лице (извършването на СМР е било наложително поради сериозни компрометиране и силно амортизиране на покривната конструкция), разгледани по – долу. Допълнително следва да се посочи, че ответната страна не ангажира доказателства, опровергаващи показанията на свидетеля.

По делото е изслушано и прието заключение на съдебно – техническа експертиза, което се кредитира от съда, тъй като е компетентно, обективно и изготвено след извършен оглед на място.

От заключението става ясно, че се касае за триетажна сграда със смесено предназначение, с използваемо таванско помещение (обща част) и сутерен с обособени избени помещения. Според действащия ПУП се предвижда 5-етажна сграда, която е с по – висока етажност от съществуващата. Дава информация, че стартирането на извършените СМР е било наложително поради сериозни компрометиране и силно амортизиране на покривната конструкция.

Вещото лице дава информация, че е демонтирана старата покривна конструкция, като са запазени основни носещи елементи от страта покривна конструкция – биндери, подпори, билна столица, средни столици и ребра по маиите. Изградени са частично нова дървена покривна конструкция – ребра, клещи, подложни столици по контура с височина 10 см. изградени са изцяло нови покривни покрития – дъсчена обшивка, изолационни слоеве, битумно финално покривно покритие. Монтирани са нови челни дъски и нови улуци.

Установява се, че са изградени нови носещи стоманобетонни елементи – колони 25/25/Н95 см., пояси 25/Н20 по контура на подпокривния етаж. Монтирани са 12 броя прозорци в новия надзид и частично е изпълнена фасадна топлоизолационна система в зоната на надзида. В съдебно заседание уточнява, че изграждането на прозорци няма връзка с аварийното състояние на покрива.

Дава информация за изграден нов тухлен надзид с дебелина 25 см. и височина 95 см., т. е. добавена тухлена стена. Съществуващият такъв преди това не е променян като височина и геометрия, като единствената промяна в него е издълбаването на канали за изливане на стоманобетонни колони в тях.

Установява се, че с изграждането на нов надзид с пояс и столица променя кота корниз на сградата, която се увеличава с 125 см., т. е. същите влияят на кота корниз. Според вещото лице при монтажа на покривната конструкция е намален наклонът на покрива, тъй като кота било е запазена, но е повдигната кота корниз с около 125 см.

Според вещото лице извършените СМР засяга покрива и външните стени на подпокривното ниво на сграда, които са конструктивни елементи и основни части на сградата. Това представлява засягане конструкцията на сградата, защото се изгражда

нов надзид и се променя покривната конструкция (наклон и покривни покрития). Вещото лице счита, че внесената проектна документация по чл. 148, ал. 6 ЗУТ обхваща извършените СМР, писани в оспорената заповед.

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

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

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

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

Атакуваната заповед е издадена от компетентен орган - главният архитект на Столична община, което се установява с т. 1.46 от Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г., с която по силата на § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ кметът на Столична община е делегирал на главния архитект на Столична община правомощията си по чл. 225а. ал. 1 ЗУТ за издаване на актове за премахване на незаконни строежи от четвърта до шеста категория. Не се спори, че арх. Б. П. е временно изпълняващ функциите на главен архитект, а и това е служебно известно на съда (няма пречка при повдигнат спор по тази тема да се представи заповедта за изпълнение на тази длъжност).

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част. Не се споделят възраженията за липсата на посочен предмет или неясен такъв. Това е така, тъй като административният акт е единствено между мотиви и разпоредителна част. В разпоредителната част на заповедта ясно е посочено, че се касае за „Основен ремонт на покрив с изграждане на надзид“, т. е. по същността си се касае за два обекта: основен ремонт на покрив и надзид. В мотивите подробно е описан този нов надзид (разположен над съществуващия) - изграден от осем решетъчни тухли на вароциментов разтвор с височина около 95 см. по цялата периферия на външните зидове на сградата. Описан е и основния ремонт на покрива - изпълнена нова дървена конструкция с монтирани подложна столица и ребра. Това налага извод за извършена индивидуализация на строежа, отнасящи се за съставните му два обекта, посочени в диспозитива на заповедта.

Единствената неяснота е по отношение на стоманобетонения пояс, подробно описан в мотивите на заповедта. Допълнително в мотивите е посочено, че незаконният строеж е изпълнен от дървена конструкция, стоманобетонов пояс и тухли, т. е. направено е разграничение по отношение на съставните елементи на строежа. На практика се касае за три обекта, съставляващи един строеж (основен ремонт на покрив, изграждане на стоманобетонов пояс и изграждане на надзид от тухли). В същото време в диспозитива на заповедта не е намерило отражение стоманобетонения пояс, поради което същият не следва да се счита за част от разпореждането за премахване.

Заповедта е издадена при спазване на административнопроизводствени правила по ЗУТ - въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на Столична община и съобщен на жалбоподателя. Препис от констативния акт е връчен на жалбоподателя, който се е възползвал от правото да подаде възражение. Органът е обсъдил възражението, макар незадълбочено, но това не ограничава правото на

защита на жалбоподателя, тъй като същият може да повдигне същите възражения пред съда. В тази връзка не са допуснати нарушения, ограничаващи правото на участие на жалбоподателя в производството по издаване на оспорената заповед.

Неоснователни са възраженията за недопустимост на производството, основано на разбирането за издадена Заповед № САГ24-РА-19-1/18.04.2024 г. на главния архитект на Столична община, регламентираща незаконността на строежа, която е съдебно обжалвана. Цитираната заповед е издадена на основание чл. 224а, ал. 5 и ал. 6 ЗУТ, с която е наредено спиране изпълнението на всички видове строителни и монтажни работи и се забранява достъпа до строежа. Вярно, че тази заповедта се отнася за наличието на незаконен строеж, но същата има различен предмет с оспорваната в настоящото производство, тъй като се отнася за спирането на СМР и забрана за достъп до строежа, а не регламентира неговото премахване. В този смисъл първата заповед не е преюдициална по отношение на оспорваната заповед по настоящото дело.

Релевантни факти по изпълнението на строежа са правилно установени от органа, след извършен оглед на място от служители на общината, което обстоятелство в констативния акт не е оборено от жалбоподателя. Именно констатациите, отнасящи се за извършените СМР, се подкрепя от заключението на съдебно – техническата експертиза.

Органът е допуснал нарушение на процесуалните правила по правилното установяване на фактите по отношение на самосрутването на покрива. Същите са от значение за правилното прилагане на материалния закон спрямо единия от обектите на процесния строеж.

Допуснато е нарушение на материалния закон, приложим по отношение на част от незаконния строеж. На практика оспорената заповед има за предмет премахване на два обекта (не в смисъла на пар. 5, т. 38 на ДР на ЗУТ) – основен ремонт на покрива и надзид. Прилагането на материалния закон спрямо всеки от тези два обекта е различно, което се дължи на факта, че покривът се е самосрутил, а впоследствие освен покривът е изграден допълнителен обект – надзид от тухли. Това налага същите да бъдат разгледани отделно, въпреки че в диспозитива е отразено като един обект „Основен ремонт на покрив с изграждане на надзид“.

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

В § 5, т. 42 от ДР на ЗУТ е регламентирано, че „Основен ремонт“ на строеж е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация.

От заключението на съдебно – техническата експертиза се установява, че извършените СМР засягат покрива, който е конструктивен елемент и основна част на сградата. Изградената нова дървена покривна конструкция е свързана с частична

подмяна и частично възстановяване на нейни елементи (греди, столци, биндери, подпори, столци и ребра по маиите. и др.), поради което се касае за основен ремонт по смисъла на § 5, т. 42 от ДР на ЗУТ и строежът е 5- та категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „дг“ ЗУТ.

От заключението на съдебно – техническата експертиза се установява още, че извършените СМР засягат допълнително външните стени на подпокривното ниво на сграда, които също са конструктивни елементи и основни части на сградата. В този случай се касае за надзиждане (изграждане на нов надзид) върху съществуващ надзид, с което се променя съществуващата кота корниз на сградата. В настоящия случай чрез надзиждане е увеличена височината на ограждащите стени на таванския етаж, с което се увеличава височината на подпокривното пространство. Касае се за увеличаване обема на таванския етаж по смисъла на § 5 т. 51 от ДР на ЗУТ (етажът, разположен в подпокривното пространство и ограничен частично или цялостно от покривните плоскости). Извършена е промяна на очертанията на сградата във вертикално отношение с извършения надзид 1,25 м. и извършеното отговаря на понятията реконструкция и основен ремонт. В този смисъл извършеното надстрояване представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, който е от 5- та категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 4, б. „г“ ЗУТ.

Съгласно чл. 225 ал. 2, т. 2 ЗУТ строеж е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Процесният строеж не попада в изключенията по чл. 147, ал. 1 и чл. 151, ал. 1 ЗУТ, а по делото е безспорно липсата на издадено разрешение за строеж и одобрени инвестиционни проекти.

Основното възражение на жалбоподателя е за приложението на разпоредбата на чл. 148, ал. 6 ЗУТ, според която 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.

Разпоредбата на чл. 148, ал. 6 ЗУТ е относима за „бедствени и аварийни ситуации“, което понятие би следвало да се тълкува в по - широк смисъл от сочените в писмените бележки на ответника понятия „бедствие“ и „авария“ по смисъла на ЗЗБ.

В случая се касае за неотложни аварийни работи и възстановителни работи, които са резултат на срутването на покрива. Този извод се налага от свидетелските показания, даващи информация за падналите материали от целия покрива вътре в стълбищната клетка и тяхното състояние (изгнили греди). Подкрепя се и от изводите на вещото лице, според които извършването на СМР е било наложително поради сериозни компрометиране и силно амортизиране на покривната конструкция. Този извод намира опора и в Заповед № САГ23-РА-20-11/01.02.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл. 195, ал. 4 ЗУТ е дадено предписание за неотложен ремонт на покривната конструкция, което предписание се отнася за обстоятелства, застрашаващи обекта от увреждане или разрушаване.

Принципно са правилни доводите на ответника за липсата на неотложността на аварийните работи, когато естественото износване на покрива, съпроводено с неполагането на дължимата грижа, е довело до лошото му състояние. Това обаче се не отнася за случая, когато покривът е паднал, тъй като тогава неотложността е възникнала от това паднал. Страда е останала без покрив, дължащо се на неговото рухване и аварийните работи са насочени за възстановяване на тези разрушения.

Констатира се за образувана преписка по искане за издаване на разрешение за строеж в условията на чл. 148, ал. 6 ЗУТ, която е образувана в разумен срок след изпълнението на аварийните работи. Наред с това е налице издадена заповед, с която дадено предписание за неотложен ремонт на покривната конструкция, което се отнася за обстоятелства, застрашаващи обекта от увреждане или разрушаване. По принцип всеки административен орган следва да се съобразява с издадените от него указания, които не могат да бъдат противоречиви. В случая органът не се е съобразил с издадената от него предходна заповед и наличието на неотложни аварийни работи и възстановителни работи. От една страна е налице предписание за неотложен ремонт на покривната конструкция, насочено за запазване на сградата, а от друга е пропуснато срутването на покрива и е констатирано наличието на незаконен строеж. Органът не е съобразил, че са налице предпоставките за прилагане на облекчения режим по чл. 148, ал. 6 ЗУТ по отношения на основния ремонт на покрива, т. е. за изграждането на дървената покривна конструкция. В този смисъл заповедта е незаконосъобразна в частта, с която е наредено да се премахне „Основен ремонт на покрив“.

Законосъобразна е заповедта в останалата част, с която е наредено да се премахне изградения надзид (подробно индивидуализиран в мотивите на акта). Извършването на аварийни и възстановителни работи по смисъла на чл. 148, ал. 6 ЗУТ винаги следва да е в обема, съответстващ на разрушената част. Именно целта им е да се поправи или възстанови покрива, но не и да се извършват допълнителни конструктивни части. Разпоредбата на чл. 148, ал. 6 ЗУТ изисква възстановяване в части в съществуващия им вид, като в случая се установява, че е извършен нов строеж, изразяващ се в надстрояване, а именно изграждане на нов надзид. Посоченото не е незначителна част от ремонта, тъй като води до промяна на кота корниз на сградата и увеличаване обема на подпокривното пространство. В този смисъл заповедта е незаконосъобразна в частта, с която е наредено да се премахне изградения надзид.

Заповедта в частта за премахване на надзида на целта на закона - да не се допускат незаконните строежи. Констатираното незаконно строителство по отношение на надзида подлежи премахване, с което извършителят е наясно, поради което не може да се говори за нарушение на принципа за съразмерност, както е посочено в жалбата. Обратното би довело до допускането на незаконни строежи, което е в противоречие със закона. Следва да се поясни, че издадена предходна заповед по чл. 195, ал. 4 ЗУТ няма за предмет изграждане на надзид, водещи до увеличаване височината на външните стени, респ. кота корниз, при което са несъстоятелни твърденията за несъответствие с целта на закона.

Важно е да се отбележи, че действително покривът и надзидът на външната стена са функционално свързани (относимо и за всички други конструктивни части на сградата), което води до трудност за премахването на надзида, доколкото същият е под покривната конструкция. Това обаче е въпрос на техническо решение при начина на изпълнение на административния акт и няма отношение за неговата законосъобразност. Наред с това разпоредбата на чл. 225, ал. 2 ЗУТ допуска премахване на части от строеж.

Горното налага извод за частична основателност на жалбата, поради което на основание чл. 172, ал. 2, предл. второ АПК следва да се отмени оспорваната заповед в частта, с която е наредено да се премахне „Основен ремонт на покрив“ и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно АПК следва да се отхвърли жалбата срещу заповедта в

частта, с която е наредено да се премахне „изградения надзид“.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 и ал. 3 АПК всяка страна има право на разноски. Същите следва да се присъдят в размер, съответстващ на половината им, тъй като жалбата е частично основателна, а делото няма материален интерес.

Ответната страна има право на разноски за юрисконсултско възнаграждение, като минимумът е 100 лева, съответстващо на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП. С оглед частичното отхвърляне на жалбата следва да се присъди половината от тази сума, а именно 50 лева.

Жалбоподателят е направил разноски в размер на 10 лева – държавна такса, 800 лева – депозит за вещо лице и 300 лева – адвокатски хонорар, видно от договора за правна помощ, в който е отразено плащане в брой. Основателно е възражението за прекомерност на адвокатския хонорар. В чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения е регламентирано, че минималният хонорар за дела по ЗУТ е 1250 лева. Делото не се отличава с изключителна фактическа и правна сложност, поради което хонорарът следва да се намали на 1500 лева, поради което общият размер на разноските е 1810 лева. С оглед частичната основателност на жалбата следва да се присъди половината от тази сума, а именно 905 лева.

По изложените съображения и на основание, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № САГ24-РА-30-246 от 08.08.2024 г. на главния архитект на Столична община в ЧАСТТА, с която е наредено на К. Г. С. премахването на незаконен строеж, представляващ основен ремонт на покрива на сграда с идентификатор № 68134.401.182.1 по КККР, с адрес [населено място], [улица].

ОТХВЪРЛЯ жалбата на К. Г. С. срещу Заповед № САГ24-РА-30-246 от 08.08.2024 г. на главния архитект на Столична община в ЧАСТТА, с която е наредено премахването на незаконен строеж, представляващ изграждане на надзид (описан в мотивите на административния акт) на сграда с идентификатор № 68134.401.182.1 по КККР, с адрес [населено място], [улица].

ОСЪЖДА Столична община да заплати на К. Г. С. сумата в размер на 905 лева, представляваща направени по делото разноски.

ОСЪЖДА К. Г. С. да заплати на Столична община сумата в размер на 50 лева, представляваща направени по делото разноски.

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

Съдия: