

# РЕШЕНИЕ

№ 296

гр. София, 11.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,**  
в публично заседание на 14.12.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Дилияна Николова**

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **7242** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на Г. З. М. срещу Заповед № РА-30-473/05.05.2022г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ е наредено премахването на незаконен строеж „Надстройка чрез заграждане на тераса 10,07 кв.м към апартамент № 7 на първи тавански етаж /трети жилищен/ на кота +9,00м с промяна на фасади и изменение на покривната конструкция в северозападната част на жилищната сграда със смесено предназначение МГ+З+А, идентификатор 68134.107.297.1“ в УПИ VII-8, кв.31, м.“III-та извънградска част“, административен адрес [улица].

Жалбоподателката моли за отмяната на заповедта като незаконосъобразна – издадена при неправилно приложение на материалния закон и в несъответствие с целта му. Оспорва, че се касае за надстрояване. Твърди, че се касае за остъкляване на тераса, за което има съгласие от другите съсобственици, обективизирано в решение на ОС на ЕС, като били изготвени и проекти, но същите не били разгледани от районната администрация. Оспорва твърдението, че се касае за сграда, елемент от групов паметник на културата.

В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв.М., който излага допълнителни съображения по съществуването на спора в писмени бележки.

Ответникът чрез юрк.Й. изразява становище за неоснователност на жалбата

като моли тя да бъде отхвърлена. Претендира присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, като обсъди релеванните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима – подадена е срещу индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.3 ЗУТ, от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в преклузивния 14-дневен срок за оспорване по чл.215, ал.4 ЗУТ.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорената заповед, освен на основанията, сочени от жалбоподателката, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Съгласно разпоредбата на чл.225а, ал.1 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. Правомощията си по посочената разпоредба кметът на СО е предоставил на главния архитект на общината със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. /т.1.46 от нея/, приета като доказателство по делото. В процесния случай разпореденият за премахване строеж е определен като четвърта категория по см. на чл.137, ал.1, т.4, б.“д“ ЗУТ, с оглед което съдът приема, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган, в пределите на предоставената му власт.

Оспорената заповед е издадена в изискуемата писмена форма като съдържа задължителните реквизити, регламентирани в чл.59, ал.2 АПК, доколкото приложимият специален закон не поставя различни специални изисквания към формата и съдържанието на акта. Посочени са фактическите основания за издаване на оспорения акт, което е предпоставка за упражняване от съда на контрол за законосъобразност по отношение приложението на материалния закон. От фактическа страна заповедта е мотивирана с отсъствието на строителни книжа, което определя строежа като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ. От правна страна актът е основан на разпоредбата на чл.225а, ал.1 ЗУТ, от която ответникът черпи правомощията си.

Заповедта е издадена при спазване на общите административнопроизводствени правила, регламентирани от АПК, както и след изпълнение на предвидената в специалния закон процедура. Неправилно обаче е приложен материалният закон.

Административното производство е образувано със съставянето на Констативен акт № 1/04.09.2020г., с което е спазено изискването по чл.225а, ал.2 ЗУТ. Видно от него, от служители на Район „Средец“-СО е извършена проверка на място във връзка с постъпила жалба. Установено е, че собственик на апартамента на трети жилищен етаж, съгласно вписаните в КРНИ данни е жалбоподателката Г. М..

По делото е приет като доказателство Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 195, том I, рег.№ 7385, дело № 185/2009г., видно от който М. е закупила на 28.08.2009г. апартамент № 7 в груб строеж, находящ се в [населено място], [улица], на първи тавански етаж /трети жилищен етаж/, на кота +9,00м, със

ЗП 74,50 кв.м, състоящ се от дневна, столова, кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, входно антре и тераса, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, в което е построена.

Видно от съдържанието на констативния акт в УПИ VII-8, кв.31 е построена една жилищна сграда със смесено предназначение като основно застрояване. Сградата е построена на уличната регулация от югоизток, към [улица]. Процесната тераса е разположена от северозапад, заградена е от три страни зад съществуващия парапет с дървени стени и опира във фасадния зид на апартамента. Поставен е двукрил прозорец с приблизителни размери 180/120 см по северозападната стена, а на североизток е поставен прозорец с приблизителни размери 70/200 см. Таванската плоча на апартамента е удължена и над нея е реализирано едноскатно покривно покритие като е елиминирана предвидената по проект малка капандура с размери 70/50 см, с което е променена покривната конструкция. Изрично е посочено, че достъп до обекта не е осигурен, поради което е извършен оглед отвън. Посочено е, че в техническия архив не е открита проектна документация, разрешение за строеж и съгласие от собствениците на имота, както и че строежът е извършен в периода август – септември 2020г. С оглед последното е прието, че спрямо него не намират приложение разпоредбите на § 16, ал.1 ПР ЗУТ и § 127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ.

Освен така констатираните нарушения е посочено, че сградата в имота е елемент от групов паметник на културата – зона „Подуяне – О. мост“, група Ж-6 – [улица], деклариран с писмо № 4469/22.08.1986г., както и че е изпълнена въз основа на Разрешение за строеж № 90/30.07.2007г., издадено от главния архитект на Район „Средец“-СО и е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № ДК-07-66/11.02.2010г. на началника на РДНСК-ЮЗР.

Констативният акт е връчен на жалбоподателката на 05.11.2020г. като в 7-дневния срок за възражения тя е депозирала такова на 10.11.2020г., в което оспорва констатациите на проверяващите.

При идентичност на описанието на незаконния строеж и направените за него правни квалификации, от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед, връчена на жалбоподателката на 27.06.2022г., видно от известие за доставяне на л.96 по делото. Жалбата, по която е образувано настоящото производство е подадена в Район „Средец“-СО на 07.07.2022г., където е заведена с вх.№ РСЦ20-ЕВ00-287-/1/ и впоследствие след отстраняване на техническа неизправност в деловодната система – презаведена с вх.№ РСЦ20-ЕВ00-207-/13/ от 13.07.2022г. /писмо на кмета на Район „Средец“-СО на л.104-105 по делото/.

За проверка констатациите на административния орган по делото е прието без оспорване от страните заключение на съдебно-техническа експертиза, което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено, с изключение на частта, в която процесният обект е определен като строеж по см. на § 5, т.38 ДР ЗУТ.

От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установи, че процесният строеж представлява покриване и затваряне от трите външни страни на откритата северозападна тераса към ап.7. Покривната конструкция е едноскатна, изпълнена от дървена носеща конструкция и с вътрешни размери 3,82м ширина и 2,42м дължина на височина 2,39м от пода при парапета и 2,65м при външната стена на дневната. Покривът е изпълнен от две надлъжни греди и 9бр. столици, OSB обшивка върху тях и отгоре битумна хидроизолация. Стените са изпълнени също от дървена конструкция – 7 бр. дървени колони, носещи покривната

конструкция, стъпващи от вътрешната страна на парапета върху борда на терасата. Трите външни стени на терасата са затворени с дървени стенички, изпълнени от външна и вътрешна дървена обшивка, заковани върху колоните и минерална вата по средата. Покривната конструкция стъпва върху наклонения покрив на сградата и върху дървените колони. На трите дървени стени на покривната и затворена тераса са монтирани прозорци. Монтирани са улуци и водосточни тръби за отвеждане на дъждовните води от покрива. В съдебно заседание вещото лице допълва, че изпълненото не е монолитно свързано, конструкцията не е трайно прикрепена към сградата и всичко е закрепено посредством болтови съединения. За покриването на терасата няма одобрен инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж. С изпълнението на процесния обект не се засягат конструктивни елементи на сградата – старият покрив не е премахнат и не е видоизменян, а промяната се състои в това, че с изграждането на новата дървена конструкция над откритата тераса дъждовните води от покривната равнина се отвеждат по новата покривна конструкция като по този начин са изведени извън терасата. При огледа на място вещото лице установява стари течове от откритата тераса като има подкожушена мазилка по фасадните стени в дневната, граничещи с откритата тераса и увреден ламинат в стаята. Вещото лице приема, че е налице строеж по см. на § 5, т.38 ДР ЗУТ тъй като е обособен един затворен обем, който не е предвиден с инвестиционния проект на сградата, същевременно посочва, че не е налице надстройка, тъй като не се увеличава застроената площ и единствената разлика е че откритата тераса вече не е тераса. Изрично посочва, че в така обособения затворен обем няма прокарани инсталации, не е променено предназначението на площта, нито тя е приобщена към други помещения. В случай, че не е била изпълнена третата ограждаща дървена стена вещото лице посочва, че обектът е следвало да бъде квалифициран като навес, слънцезащитно съоръжение и пр. Запозната е с изготвените по възлагане от жалбоподателката проекти за затварянето като посочва, че те не са одобрени.

Строежи, според легалната дефиниция на § 5, т.38 ДР ЗУТ, 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 ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

"Преместваем обект", според § 5, т.80 ДР ЗУТ, е обект, който няма характеристиките на строеж и може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя. Преместваемият обект може да се закрепва временно върху терена, като при необходимост се допуска отнемане на повърхностния слой, чрез сглобяем или монолитен конструктивен елемент, който е неразделна част от преместваемия обект и е предназначен да гарантира конструктивната и пространствена устойчивост на обекта и не може да служи за основа за изграждане на строеж.

При съобразяване на горните дефиниции и установените от вещото лице характеристики на процесния обект, а именно изпълнен от дървена конструкция, която е прикрепена за сградата посредством болтови връзки, т.е. може да бъде демонтирана и преместена на друго място и ползвана със същото или сходно предназначение, съдът приема, че в случая не се касае за строеж по см. на § 5, т.38 ДР ЗУТ. Обстоятелството, че посредством дървени колони, греди и обшивка е изпълнен затворен обем не е достатъчно, за да се приеме, че е налице строеж и то квалифициран от административния орган като надстройка. За да е налице строеж и то от вида на посочения от ответника в заповедта, следва той да е изпълнен монолитно, да е трайно прикрепен към сградата по начин, който не позволява разглобяването и преместването му на друго място и ползването му след това със същото или сходно предназначение. Следва да се посочи също така, че с изменението на ЗУТ, обн. ДВ, бр.101 от 2015г., в частност чл.151, не се изисква разрешение за строеж за остъкляване на балкони и лоджии. Макар в закона да липсва конкретизация относно начина на изпълнение на остъкляването, то при семантично тълкуване следва извод, че това не може да бъде изпълнено с плътна дървена обшивка от трите страни на терасата.

С оглед горното съдът приема, че ответникът е приложил неправилно разпоредбата на чл.225а, ал.1 ЗУТ към конкретния случай, тъй като не е налице строеж по смисъла на посочената разпоредба. След като процесният обект не представлява строеж по см. на § 5, т.38 ДР ЗУТ, то за направата му не е необходимо одобряването на инвестиционен проект и издаването на разрешение за строеж, съответно не са нарушени разпоредбите на чл.137, ал.3 и чл.148, ал.1 ЗУТ и премахването му не може да се осъществи с издаване на заповед по посочения ред. От друга страна целта на закона може да бъде постигната с издаване на заповед по чл.195, ал.5 ЗУТ, в който е разписано правомощието на кмета на общината да задължи със заповед собствениците на заварени или търпими строежи да премахнат, преобразуват или ремонтират неподходящи по местонахождение, разположение, вид и материали огради, гаражи, второстепенни, селскостопански и други обекти по чл.151, ал.1, т.1-15, временни постройки, септични ями, канализационни съоръжения, насаждения, както и да извършат необходимите работи в интерес на сигурността, безопасността на движението, здравеопазването, хигиената, естетиката, чистотата и спокойствието на гражданите.

Предвид установеното по делото, а именно времето на изграждане на жилищната сграда и с оглед издаденото за нея Разрешение за ползване № ДК-07-66/11.02.2010г., не се възприема твърдението на административния орган, че същата е елемент от групов паметник на културата, деклариран през 1986г.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

#### РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на Г. З. М. Заповед № РА-30-473/05.05.2022г. на главния архитект на Столична община.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

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

Съдия: