

РЕШЕНИЕ

№ 22803

гр. София, 02.07.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав, в
публично заседание на 08.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **2139**
по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе
предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. /глава X/ от АПК.

Образувано е по жалба на Л. В. Р., [ЕГН], с адрес [населено място], Р. „П.“ – СО, чрез адв. М. П. и „БЪЛГЕРИАН АКАУНТ СЪРВИС“ ООД, представлявано от К. И. Г., срещу Заповед № САГ25-РА-30-007/28.01.2025 г. на главния архитект на Столична община, с която е наредено премахването на незаконен строеж: „Едноетажна постройка — автосалон, находящ се в поземлени имоти с идентификатори по КKKP 68134.6722.1231 и 68134.6722.10, Район „П.“- СО.

В жалбата се развиват доводи за незаконосъобразност на обжалваната заповед като издадена в противоречие с материалния закон и при допуснати същесвени нарушения на производствените правила. Твърди се, че заповедта не установява с точност нито индивидуализацията на сграда, нито момента на строителството като се твърди, че то е извършено преди 2003 г. В с.з. се представлява от адв. П., която поддържа жалбата, представя подробни писмени бележки, претендира разноски по представен списък – Л. 93, със съответни доказателства.

Ответната страна, чрез процесуалния представител юриск. Н., по основателността на жалбата счита, че заповедта следва да бъде оставена в сила като правилна и законосъобразна и излага подробни мотиви, не претендира юриск. възнаграждение, прави възражение за прекомерност на разноските.

По делото е конституирано като жалбоподател „БЪЛГЕРИАН АКАУНТ СЪРВИС“ ООД, представлявано от К. И. Г., което редовно призовано, не изпраща представител, не изразява допълнително становище

СГП – редовно пизована, не е конституирана като страна по делото.

След цялостна преценка на събраните по делото писмени доказателства и като взе предвид доводите на страните, съдът приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е подадена в срок, от надлежна страна, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Фактическа обстановка:

Производството по издаване на акта започва с констативен акт № Констативен акт № САГ24-ТК00-707-3/18.11.2024 г., съставен по реда на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ от служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ от Дирекция „Общински строителен контрол“-СО. Същите са извършили проверка на място и по документи на строеж: „Едноетажна постройка - автосалон“, находящ се в поземлени имоти с идентификатори по КKKP 68134.6722.1231 и 68134.6722.10, Район „П.“-СО. От фактическа и правна страна е установено следното от адм. орган: Строежът представлява метална конструкция, находяща се в поземлен имот с идентификатор по КKKP 68134.6722.1231 и в поземлен имот с идентификатор по КKKP 68134.6722.10, Район „П.“-СО. Сочи се, че строежът не е нанесен в кадастралната карта на [населено място] със самостоятелен идентификатор, а е нанесен като югозападната част от сградата с идентификатор 68134.6722.1231.4. Посочва се, че другата част от сградата с площ около 162 кв.м. е предмет на констативен акт № САГ24-ТК00-707-4/18.11.2024 г. В същото време липсва конкретизиране на размерите на частта на сградата, предмет на КАН № САГ24-ТК00-707-3/18.11.2024 г. Сочи се, че строежът е с приблизително правоъгълна форма в план с размери около 12,56м./22,46м. и с площ около 274 кв. м. Отново не става ясно за кой строеж става въпрос. Липсва точно описание на габарити и размери на сградата/частта от сградата, предмет на заповедта. Твърди се, че строежът е изпълнен с метална конструкция — метални колони, метални ригели и столици, стенното ограждане е изпълнено от дограма и термопанели, покривното покритие е от покривни термопанели. Посочва се, че на югозападната и югоизточната фасади под дограмата има изпълнен цокъл, облицован с каменна облицовка. Строежът е захранен с ток. Твърди се, че строежът е пета категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5, букВа „а“ от ЗУТ. Посочва се, че поземлен имот с идентификатор 68134.6722.1231 е собственост на Л. Р., съгласно Нотариален акт № 120, том II, рег. № 24367, дело № 315/2017 г. Поземлен имот с идентификатор 68134.6722.10 е собственост на Л. Р., съгласно Нотариален акт № 178, том I, рег. № 3751, дело № 164/2018г., Нотариален акт № 179, том I, рег. № 3752, дело № 165/2018г. и Нотариален акт № 93, том III, рег. № 10166, дело № 453/2019г. ВПосочва се, че възложител и собственик на строежа е Л. Р. като строежът е изпълнен без одобрени проекти и без издадено разрешение за строеж от компетентния орган и е незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Посочва се, че видно от архивните изображения в Географско-информационната система СОФКАР и от изображенията в Google earth Pro, строежът е изпълнен през периода 2023-2024 г. и същият не попада в хипотезите на §16 от ПР на ЗУТ и §127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Сочи се, че установените обстоятелства са отразени в Констативен акт № САГ24-ТК00-707-3/18.11.2024 г., съставен по реда на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ от служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ от Дирекция „Общински строителен контрол“-СО. Констативният акт е съобщен по реда на § 4 от ДР на ЗУТ на 13.12.2024г. чрез залепване на съобщение на строежа, на адреса на Л. Р. в [населено място] и на информационното табло в сградата на Направление „Архитектура и градоустройство“-СО. На 30.12.2024 г. Л. Р. се явява в сградата на Направление „Архитектура и градоустройство“-СО и получава лично екземпляр от констативния акт. Постъпва възражение от Л. Р. с вх. № САГ24-ТК00-707- [18]/23.12.2024 г. срещу съставения констативен акт. Твърденията във възражението за

липса на компетентност на служителите, съставили акта, за липса на точно описание и индивидуализация на строежа, за неизследване търпимостта на строежа и за липса на надлежно запознаване с констатациите в констативния акт се приемат за неоснователни от адм.; орган в процесния акт без обаче да се сочат каквито и да било мотиви в тази посока. Предвид на така установеното от фактическа и правна страна, се сочи, че безспорно е налице незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ - без одобрени инвестиционни проекти и без издадено разрешение за строеж от компетентния орган, което се сочи като основание за издаване на процесната заповед.

По делото е приета заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община за оправомощаване на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ при Столична община за издаване на заповеди за премахване на незаконни строежи по реда на чл. 225а от ЗУТ /л. 68/.

По делото е представен нот. акт от 23.01.25 г., видно от който имота, в който е построен строежа, предмет на заповедта е прехвърлен от Л. В. Р. на „БЪЛГЕРИАН АКАУНТ СЪРВИС“ ООД, представлявано от К. И. Г., което обуславя правния му интерес от подаване на жалба срещу процесната заповед.

От правна страна:

Възраженията на жалбоподателя са основателни.

Законосъобразността на административния акт се преценява към момента на издаването му.

Съгласно чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК същият следва да съдържа фактическите и правните основания за издаването му. Първите са необходим реквизит на акта и липсата им го опорочава съществено. Липсата на фактически основания представлява винаги съществено административнопроизводствено нарушение, водещо до отмяна на административния акт. Обратно, макар и да е административнопроизводствено нарушение, непосочването или погрешното посочване в акта на правното основание за издаването му не е съществено такова при условие, че актът съдържа фактическите основания за издаването си. В случая волята на органа относно упражненото от него право не е ясна и точно конкретизирана. Последващият контрол по приложението на закона спрямо посочените факти е изцяло възпрепятстван. Процесната заповед е издадена от компетентен орган, с оглед на приетата по делото заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община за оправомощаване на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ при Столична община за издаване на заповеди за премахване на незаконни строежи по реда на чл. 225а от ЗУТ /л. 68/.

Налице са нарушения на материалните норми и съществени нарушения на адм. – производствените правила. Като правно основание за издаване на процесната заповед правилно е посочена разпоредбата на чл. 225а, ал. 1, във вр. с чл. 225, ал. 2, т. 2, във вр. с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ, а предмет на същата е премахването на незаконен строеж, за което именно е оправомощен издателят на заповедта. За да бъдат приети за съществени нарушенията на производствените правила би следвало, ако същите не бяха допуснати да се достигне до резултат, различен от крайния изход на спора. По делото се установиха такива нарушения на закона.

Административния акт е немотивиран като не са изложени в пълнота фактически обстоятелства, имащи отношение към производството по чл. 225а от ЗУТ за премахване на незаконни строежи. За да се издаде заповед на това законово основание е необходимо да се установят с максимална точност параметрите на незаконното строителство и годината на изграждането му. Това са както квадратурите на строежа, така и неговото местоположение и категория. В случая, това не е направено от органа. Действително, съгласно [ТР № 16/1975 г.](#) на ОС на съдиите от Върховния съд се приема, че ако мотивите не са изложени в самия административен акт, то същите може да са

изложени отделно или да се съдържат в друг документ от административната преписка. В процесния случай нито в процесния индивидуален административен акт, нито в друг съпровождащ административната преписка документ, се съдържат мотиви, относно точната квадратура на установеното незаконно строителство и годината на изграждането му. Сочи се, че строителството било изградено в периода 2023 г. – 2024 г. Не става ясно въз основа на какви категорични доказателства това се установява. Приетите по делото т.н. архивни изображения в Географско-информационната система СОФКАР и от изображенията в Google earth Pro не става ясно от кого са изготвени, какво точно се установява от тях, липсва заверка или пък някаква експертиза, извършена за целта на производството. По делото е налице възражение от жалбоподателя срещу КА по отношение както на параметрите на сградата, така и по отношение на годината на изграждане, вкл. и факта на тяхното отразяване в КК, но никакви допълнителни доказателства от адм. орган, в противоречие с производствените правила не са събирани. В случая е невъзможно и да се извърши преценка от органа и от съда, относно приложимостта на разпоредбата на [§ 16, ал. 2 от ЗУТ](#) и § 127, ал. 1 от ЗУТ, относно евентуалната „търпимост“ на строежа.

На следващо място, липсва изготвена окомерна или друга скица, от която да се установят точните габарити на, както се оказва частта от строежа подлежащ на премахване – квадратура и размери на частта от сградата. Напротив, дава се описание на цяла сграда, попадаща в два имота като се сочи цялата площ на сградата и тази попадаща в друг имот и предмет на друго производство, но не съществува никакво описание на сградата, предмет на процесната заповед. Съдът намира, че дори и това да е възможно да се направи и да се установи квадратурата със заключение по СТЕ, то същото не би могло да мотивира оспорения акт, понеже не е част от адм. преписка по издаването му, в съответствие с посоченото по-горе ТР. Точната индивидуализация на имота има отношение и към последващото производство по премахването му като липсата ѝ би довела до възможност за извършване на груби нарушения на правото на собственост на адресата в нарушение на чл. 1, Протокол 1 от ЕКЗПЧОС. За да бъде премахнат в съответствие със строителните норми и правила един незаконен строеж е безусловно необходимо да се изясни неговата точна квадратура, местоположение и период на извършване. В противен случай влезният в сила индивидуален адм. акт няма как да бъде законосъобразно изпълнен като не се нарушат правата на собственост на извършителя върху законно изградени недвижими имоти, за каквито в случая са налице категорични данни. В този смисъл актът е издаден при нарушение на изисквания за форма, наличието на мотиви и фактически основания за издаването му. В случая, волята на органа е неясна, липсват мотиви, които да я формират ясно и недвусмислено, за да бъде приет процесният акт за законосъобразно издаден, в съответствие с чл. 59, ал. 1 и ал. 2, т. 4 и 5 от АПК.

Обжалваната заповед е незаконосъобразно издадена, в противоречие с материалния закон и при съществено нарушение на производствените правила, поради което следва да бъде отменена.

По делото се претендират разноски от проц. представител на жалбоподателя по представен списък. Предвид обстоятелството, че жалбата е основателна, същите следва да се присъдят, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК. Същите следва да присъдят в размер на 1500 лева адв. хонорар и 10 лева държ. такса, с оглед наличието на възражение за прекомерност на адв. хонорар, направено от ответната страна. Съдът намира, че същото е основателно, като хонорар в размер на 6000 лева не съответства на обема на извършената работа от страна на проц. представител на жалбоподателя.

Водим от горното, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ, по жалба на Л. В. Р., ЕГН [ЕГН], с адрес [населено място], Р. „П.“ – СО, чрез адв. М. П. и „БЪЛГЕРИАН АКАУНТ СЪРВИС“ ООД, представлявано от К. И. Г.,

Заповед № САГ25-РА-30-007/28.01.2025 г. на главния архитект на Столична община, с която е наредено премахването на незаконен строеж: „Едноетажна постройка — автосалон, находящ се в поземлени имоти с идентификатори по КККР 68134.6722.1231 и 68134.6722.10, Район „П.“- СО; ОСЪЖДА Столична община за заплати на Л. В. Р., ЕГН [ЕГН], с адрес [населено място], Р. „П.“ – СО, сума в размер на 1510 /хиляда и петстотин и десет/ лева, представляваща сторени по делото разноски.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване в 14-дневен срок от уведомяването на страните, пред Върховен административен съд на Република България.

СЪД

ИЯ: