

РЕШЕНИЕ

№ 32849

гр. София, 08.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав, в
публично заседание на 23.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **5708** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215 ЗУТ, вр. чл.145 и сл. АПК.

Образувано е по жалба на А. И. Г., чрез адв. Р. К., срещу Заповед № СО-121-02-348/09.05.2025г. на началника на ДНСК, с която на основание чл.194, ал.1 ЗУТ е наредено на възложителя на строежа - А. И. Г., да осигури свободен достъп до описания строеж, за извършване на проверка на място и по документи от служители на РДНСК – С..

Жалбоподателят поддържа, че заповедта е незаконосъобразна. Поддържа, че не са изпълнени законоустановените изисквания за форма и мотивираност, като съдържа неясна и неконкретизирана разпоредителна част. Не е налице и материалноправно основание за издаването ѝ, тъй като по цитираната в акта административна преписка № С23-546/2023г. е осигурен достъп на служителите на РДНСК за осъществяване на контрол по строителството. В резултат на проверката е издадена заповед за премахване на незаконен строеж, която е отменена от ВАС. В тази връзка поддържа и, че заповедта не съответства на целта на закона, тъй като на служителите вече е осигурен достъп до имота и те са упражнили правомощията си по контрол на строителството.

Ответникът – Началник на Дирекция за национален строителен контрол, чрез своя пълномощник оспорва жалбата с писмено становище.

Софийска градска прокуратура, не взема становище.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Не е спорно, а и от приложените писмени доказателства – нотариален акт за покупко-продажба на

недвижим имот рег.№ 4250 от 27.12.2019г. на нотариус В. П. се установява, че жалбоподателят А. И. Г. е собственик на недвижим имот – Офис-склад, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.204.43.1.24, разположен в сграда с административен адрес: [населено място], [улица].

С писмо изх.№ СО-233-00-702/14.02.2023г. на ДНСК е разпоредено извършване на проверка от служители на РДНСК-С. по повод подаден сигнал относно законността и ползването на този имот. В РДНСК е образувана преписка № С23-546 и е възложено извършването на проверка. Проверката е извършена по документи и след посещение на сградата от служители на РДНСК, за което е съставен приложеният по делото Констативен протокол № С23-546-1/04.04.2023г. В протокола е отразено, че достъп до обекта не е осигурен, а проверката е извършена от покрива на сградата. Въз основа на протокола е образувано производство по чл.225 ЗУТ, за премахване на незаконен строеж. Собственикът на имота е уведомен за производството, като е депозирал пред административния орган своите възражения. Същите са приети за неоснователни и е издадена Заповед ДК-02-С-3/03.08.2023г. на началника на РДНСК – С., с която на основание чл.225, ал.1, вр. чл.225, ал.2 ЗУТ, както и въз основа на Констативен акт № С23-546-1/04.04.2023г., е наредено на жалбоподателя, в качеството му на извършител, да премахне незаконен строеж „Преустройство на машинно помещение и надстройка на кота +27.60 м. на офис сграда“, находяща се в УПИ IV – 56, 57, м. „Хиподрума“, район „К. село“, СО.

Заповедта е обжалвана от А. И. Г., като е образувано адм.дело № 8393/2023г. на АССГ, 48 състав, по което с решение № 8567/13.06.2024г., жалбата е отхвърлена. С решение № 1082/10.02.2025г. по адм.дело № 10029/2024г. на ВАС, Второ отделение, решението на АССГ е отменено и вместо него е постановено ново, с което оспорената Заповед ДК-02-С-3/03.08.2023г. на началника на РДНСК – С., е отменена. За да отмени акта ВАС е приел, че при издаване на заповедта, не са спазени законоустановените изисквания за форма и мотивираност на административния акт. Приел е, че заповедта съдържа вътрешно противоречие между мотивната и разпоредителната част, което е следствие от допуснато съществено нарушение на административната процедура и води до неясен предмет на наредения за премахване строеж – без направено в разпоредителната част, точно описание и конкретизация на обема и параметрите на незаконния строеж, подлежащ на премахване.

От приетите към административната преписка писмени доказателства, се установява, че с писмо рег.№ 764000-1078/12.03.2025г., директорът на Столична дирекция „Пожарна безопасност и защита на населението“, е уведомил началника на ДНСК, че е постъпила жалба относно ограничаване на достъп до офис, намиращ се на 10-ти етаж, в административна сграда, на [улица]. След проверка по документи било установено, че офисът на 10-ти етаж, не фигурира в проектните материали послужили за издаване на разрешение за строеж на сградата, с оглед на което полученият сигнал е изпратен по компетентност за преценка „законосъобразно ли е изграден офисът на 10-ти етаж и спазени ли са разпоредбите на ЗУТ“.

Преписката е изпратена по компетентност на РДНСК – С.. Във връзка с нея, с писмо И.№ С23-546-00-379/01.04.2025г. на началника на РДНСК, адресирано до жалбоподателя - А. Г., подателя на сигнала – И. Г., както и с копие до отговорните държавни органи, са уведомени, че следва да бъде осигурен достъп до горепосочения обект за извършване на съвместна проверка на 16.04.2025г. в 11:00 часа. Съобщението до жалбоподателя се е върнало като „непотърсено“.

С писмо № СО-121-01-943 от 14.04.2025г. на началника на ДНСК, до началника на РДНСК – С. е изпратено цитираното по-горе решение № 1082/10.02.2025г. по адм.дело № 10029/2024г. на ВАС, Второ отделение, както и сигнал-жалба относно законността и ползването на процесния имот на жалбоподателя - самостоятелен обект с идентификатор 68134.204.43.1.24, в сграда, в [населено

място], [улица], с указания за предприемане на последващи действия съобразно мотивите в съдебното решение.

Във връзка с указанията, сградата е посетена от служители на РДНСК – С., за което е съставен приложеният по делото Констативен протокол от 16.04.2025г. Отразено е, че обектът е огледан отвън – от покрива на сградата. Входът за обект с идентификатор 68134.204.43.1.24 е през метална врата, която е била заключена и достъп на служителите до вътрешността на обекта, не е предоставен. Резултатите от проверката са докладвани на началника на ДНСК с писмо на началника на РДНСК – С. от 30.04.2025г., с предложение за издаване на заповед по чл.194 ЗУТ, с оглед неосигуряването на достъп до обекта, което възпрепятства законосъобразното изпълнение на функциите на органите на ДНСК, относно констатиране на незаконен строеж.

Въз основа на тези обстоятелства е издадена оспорената в настоящото производство Заповед № СО-121-02-348/09.05.2025г. на началника на ДНСК, с която на основание чл.194, ал.1 ЗУТ, е наредено на възложителя на строежа - А. И. Г., да осигури свободен достъп до описания строеж, за извършване на проверка на място и по документи от служители на РДНСК – С..

Въз основа на така събраните по делото доказателства, съдът намира от правна страна следното: При обжалване на административни актове по ЗУТ, съдилищата осъществяват контрол по законосъобразността при условията и по реда на специалния закон, а по въпроси, които не са уредени в него - по Административнопроцесуалния кодекс – чл.213 ЗУТ.

Съгласно правомощията си по чл.146 АПК съдът при преценка законосъобразността на административния акт проверява дали е издаден от компетентен орган (т.1), в съответната форма (т.2), допуснато ли е съществено нарушение на административно-производствени правила при издаването му (т.3), налице ли е противоречие на административния акт с материалноправни разпоредби (т.4) и несъответствие с целта на закона (т.5), като съдът не е ограничен от посочените от оспорващия основания, а проверява всички основания по чл.146 АПК.

Съответствието на оспорения акт с материалния закон се преценява към момента на издаването на административния акт (чл.142, ал.1 АПК).

Оспореният административен акт е издаден от компетентен административен орган – началника на ДНСК, на основание чл.194, ал.1 ЗУТ.

Заповедта отговаря на законоустановените изисквания за форма и мотивираност на административния акт. Описани са конкретните фактически основания, както и приложимите правни норми мотивирали органа да издаде акта по чл.194, ал.1 ЗУТ. Изрично е посочено, че е постъпило цитираното по-горе писмо на началника на РДНСК С., съдържащо данни за липса на осигурен достъп до строежа от собственика и невъзможност за регионалната дирекция да осъществи законовите си правомощия за контрол на строителството, които обстоятелства представляват основанията на административния орган да издаде заповедта. Актът съдържа ясна разпоредителна част, която съответства на изложените в мотивите фактически и правни изводи. Съдът намира и, че в административното производство не са допуснати нарушения на процесуалните правила, които да са довели до ограничаване правото на защита на жалбоподателя. Съдът приема и, че актът е издаден при правилно прилагане на материалноправните разпоредби.

Съгласно разпоредбата на чл. 194, ал. 1 от ЗУТ собствениците и обитателите на недвижими имоти са длъжни да осигуряват свободен достъп в тях за извършване на разрешени или предписани проучвателни, проектни, строителни, монтажни, контролни и други работи, във връзка с устройството на територията, въз основа на заповед на кмета на общината, а в определените от закона случаи - със заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол. В случая, от цитирания по-горе писмени доказателства се установява, че в ДНСК е постъпил сигнал относно законността и ползването на процесния обект - самостоятелен

обект в сграда с идентификатор 68134.204.43.1.24, разположен в сграда с административен адрес: [населено място], [улица], собственост на А. И. Г.. Във връзка със сигнала е образувана преписка и е назначена проверка с конкретни указания дадени с цитираното по-горе писмо № СО-121-01-943 от 14.04.2025г. на началника на ДНСК. За извършване на проверката, длъжностни лица от РДНСК са посетили обекта на 16.04.2025г., като са установили, че достъп до него не е осигурен.

При образувана проверка относно законността на строеж, за собствениците – в случая жалбоподателя А. И. Г., възниква задължение да осигурят свободен достъп до имотите си, за извършване на предписаните контролни работи, във връзка с процедурата за установяване на наличие или не на незаконно строителство, а именно контролни работи по чл. 225 и чл. 225а ЗУТ, т. е. за извършване на контролни работи във връзка с устройството на територията. Ако свободен достъп не бъде осигурен, той се осигурява със заповед по чл.194, ал.1 ЗУТ – какъвто е настоящият случай. Достъпът следва да е определен в конкретни параметри, като в настоящия случай със заповедта е наредено на жалбоподателя да осигури свободен достъп до имота си на лица от общинската администрация, отговарящи за контрол по строителството, поради наличието на сигнал относно извършено незаконно строителство в имота. Дали е налице незаконно строителство следва да се прецени след приключване на проверката по документи и на място – при оглед на имота, като тази преценка следва да бъде извършена на друг етап, с оглед на което и възраженията на жалбоподателя за липса на незаконно строителство, са неотнормими в случая. С оспорената заповед се поставя само начало на административното производство по установяване на наличието и законността, респ. незаконността, на конкретен строеж в имота, собственост на оспорващия. Проверката, която следва да се направи въз основа на издадената и оспорена заповед съставлява етап от производството по установяване на незаконен строеж, като при наличието на такъв, завършва със заповед за установяване и задължаване на собственика и/или други лица, посочени в закона, да бъде съборен. Оспорената заповед е само етап от тази процедура и не съставлява крайния акт, с който завършва тя, нито има белезите на такъв.

Съдът намира за неоснователни и доводите на жалбоподателя, че в случая административният орган пререшава производство завършило с влязло в сила съдебно решение. Видно е от цитираното по-горе решение № 1082/10.02.2025г. по адм.дело № 10029/2024г. на ВАС, Второ отделение, че в него липсва произнасяне по отношение на законността на строежа. С него е отменена Заповед ДК-02-С-3/03.08.2023г. на началника на РДНСК – С., поради неясно описание и недостатъчна индивидуализация на незаконния строеж, което води до неясен предмет, а не поради грешно приложение на материалния закон, с оглед на което именно за изпълнение на указанията дадени със съдебното решение за пълно изясняване на всички обстоятелства по случая, следва процесният обект да бъде постен за оглед от контролните органи.

В този смисъл и Решение № 2945 от 20.03.2025 г. на ВАС по адм. д. № 11001/2024 г., II о.

Неоснователни са възраженията и, че издаване на заповед по чл.194, ал.1 ЗУТ не се е налагало, тъй като длъжностните лица са били получили свободен достъп до имота. Във всички приети като писмени доказателства по делото констативни протоколи – от 04.04.2023г., 03.11.2023г., 19.12.2023г., 29.03.2024г. и 16.04.2025г., е отразено, че достъп до имота за оглед от длъжностните лица, не е осигурен. Именно тези обстоятелства са мотивирали органа да издаде процесната заповед по реда на чл.194, ал.1 ЗУТ, при правилно приложение на материалния закон.

По тези съображения съдът приема, че обжалваната заповед е правилна и законосъобразна, с оглед на което жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена.

При този изход на делото право на разноски на основание чл.143, ал.3 АПК има ответникът, като следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева, на основание чл.37 от ЗПрП.

Воен от горното, Административен съд София град, 27 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалба на А. И. Г., срещу Заповед № СО-121-02-348/09.05.2025г. на началника на Дирекция за национален строителен контрол.

ОСЪЖДА А. И. Г. с ЕГН [ЕГН], да заплати на основание чл.143, ал.3 АПК, на Дирекция за национален строителен контрол, сумата от 100 лева – юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: