

РЕШЕНИЕ

№ 7943

гр. София, 26.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав, в
публично заседание на 10.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Стаменка Симеонова, като разгледа дело номер **12138** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 225а Закон за устройство на територията. Настоящото дело е по жалба на Н. Т. А., чрез адв. Х. и адв. С., срещу Заповед № САГ24-РА-30-294/24.10.2024г. на главния архитект на Столична община. Жалбоподателят поддържа, че обжалваната заповед е незаконосъобразна. Не оспорва, че за процесния строеж няма одобрени инвестиционен проект и/или разрешение за строеж, но поддържа, че той е „гърпим строеж“ по смисъла на пар.16 от ПР на ЗУТ и пар.127 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ, тъй като е построен през 2000 година. В тази връзка оспорва като необоснован извода на административния орган за периода на изграждане на строежа, тъй като са ползвани единствено данните от нанасянето на сградата в КККР, но по този начин не може да се събират данни за периода на изграждането ѝ. Поддържа, че актът е издаден без административният орган да изпълни служебните си правомощия да обсъди подадените от него възражения и да установи всички релевантни за случая обстоятелства, в това число и за периода на строежа, за което е следвало да възложи експертиза. Поддържа и, че заповедта нарушава принципа за справедливост и съразмерност по чл.6 от АПК. Прави искане заповедта да бъде отменена. Ответникът – главен архитект на Столична община (съгласно влязло в сила определение № 27661/18.08.2025 г.), чрез своя пълномощник оспорва жалбата. 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:
От представените по делото писмени доказателства, в това число изпратената от

административния орган преписка по издаване на оспорената заповед се установява, че във връзка с подаден сигнал за незаконно строителство в ПИ 68134.708.805, в Направление „Архитектура и градоустройство“ – СО е постъпила адм.преписка с вх.№ САГ24-ТК00-1071. Във връзка с правомощията си по чл.223, ал.2 ЗУТ, служители за контрол по строителството в район „С.“ – СО, на 19.08.2024г. извършили проверка на два отделни обекта построени в ПИ 68134.708.805, кв.5, местност „Х. Б.“ по плана на [населено място] одобрен със Заповед № РД-09-50-553/30.09.1999г., с административен адрес: [населено място], [улица].

На място установили два строежа – „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.1, с размери в план приблизително 7,00/6,60 м., с площ 46,00 кв.м., изграден от смесен тип – със зидана и дървена конструкция, както и „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.2, с размери в план приблизително 9,00/6,70 м., с площ 60,00 кв.м., изграден от смесен тип – със зидана и дървена конструкция и дървен еднокатен покрив. За двата строежа са изготвени два отделни констативни акта от 19.08.2024г., подписани от служителите и приложени по делото. Посочено е в актовете, че строежите са изградени без одобрени инвестиционни проекти и без издадено разрешение за строеж, като не са приложими разпоредбите на § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ за търпимост. С оглед установените нарушения е изложено, че съставените констативни актове са основание за започване на административно производство по реда на чл.225а, ал.2 от ЗУТ за издаване на заповед за премахване. Актовете са изпратени за становище от собственика на поземления имот и извършител на строежите – жалбоподателят Н. Т. А..

За установяване на обстоятелствата свързани с периода на строеж на сградите, по делото е разпитан като свидетел С. Т. К. и е прието заключение на СТЕ.

С оспорения акт - Заповед № САГ24-РА-30-294/24.10.2024г., издадена от вр.и.д. главен архитект на Столична община, на основание чл.225а, ал.1, вр. чл.225, ал.2, т.1 и т.2 от ЗУТ, е наредено на Н. Т. А. – като извършител на строежа, да премахне незаконен строеж: „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.2, находяща се в ПИ с идентификатор 68134.708.805, кв.5, местност „Х. Б.“, по плана на [населено място], одобрен със Заповед № РД-09-50-553/30.09.1999г. на гл. архитект на СО, с административен адрес: [населено място], [улица]. В обстоятелствената част на заповедта е посочено, че във връзка с правомощията по чл.223, ал.2 от ЗУТ, длъжностни лица от район „С.“ – СО, извършили проверка на място и по документи за строеж, който е различен от посочения в диспозитивната част на заповедта, а именно проверка на незаконен строеж: „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.1. Установили, че тази сграда е с размери в план приблизително 7,00/6,60 м., с площ 46,00 кв.м. (което съответства на обстоятелствата от констативния акт), покривът е дървен еднокатен и строежът се ползва за жилищни нужди. Органът е приел, че строежът е V-та категория, намира се в имота на Н. Т. А. и е незаконен, тъй като е изграден в несъответствие с предвижданията на действащия ПУП и без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. По тези мотиви е формулирал посочения по-горе диспозитив на заповедта, с който е наредил на Н. А., да премахне незаконен строеж – друга сграда в имота - „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.2, която и видно от констативния акт се различава по местоположение и по размери (в план приблизително 9,00/6,70 м., с площ 60,00 кв.м.) от сграда 68134.708.805.1.

Препис от тази заповед е връчен лично на Н. А., който саморъчно – с ръкописен текст и подпис, е удостоверил получаването ѝ на 08.11.2024г. Именно и тази заповед е предмет на обжалване в настоящото съдебно производство.

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)

Заповедта е издадена от компетентен орган – вр.и.д. главен архитект на Столична община, оправомощен със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община, на основание §1, ал.3 от ДР на ЗУТ, но при съществени нарушения на изискванията за форма на административния акт.

Съгласно чл.59, ал.2 АПК, задължителното съдържание на административния акт включва освен посочване на фактическите и правни основания за издаване на акта (т.4), още и ясна разпоредителна част, с която се определят правата или задълженията, начинът и срокът на изпълнението. В конкретния случай, е издадена заповед по чл.225а, ал.1 ЗУТ, като специалните изисквания за съдържанието на този акт са посочени в разпоредбата – следва да съдържа ясна, точна и конкретна разпоредителна част за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2, или на части от тях, за отговорното лице за премахване на строежа, както и определен срок за доброволно изпълнение.

В процесната Заповед № САГ24-РА-30-294/24.10.2024г. (на лист 25 от делото), се съдържа разпоредителна част, с която както се посочи по-горе, е разпоредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж – „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.2. В обстоятелствената част на акта обаче, административният орган е изложил мотиви защо приема, че друга сграда - 68134.708.805.1, нанесена като самостоятелен обект в КК, е незаконен строеж и подлежи на премахване, тъй като не може да се приложи режимът на търпимост на строежите. Действително описания в мотивите на заповедта обект, отговаря на белезите на сграда с идентификатор 68134.708.805.1 - размери в план приблизително 7,00/6,60 м., с площ 46,00 кв.м., но с разпоредителната част се нарежда да се премахне съвсем различен обект – сграда с идентификатор 68134.708.805.2, съответно с размери в план приблизително 9,00/6,70 м., с площ 60,00 кв.м.

Това очевидно противоречие между мотивите и разпоредителната част на оспорената Заповед № САГ24-РА-30-294/24.10.2024г., обуславя извода за незаконосъобразност на акта, поради съществени нарушения на изискванията за форма на административния акт. Този порок налага отмяна на заповедта, без да може в настоящото производство да се извърши преценка за материалната ѝ законосъобразност, която следва едва след издаване на акт, който отговаря на формалните изисквания за мотивираност и съдържание.

По тези съображения жалбата на Н. Т. А. е основателна и следва да бъде уважена.

По отговорността за разноски:

При този изход на делото, на основание чл.143, ал.1 АПК, жалбоподателят има право на направените по делото разноски, които са в общ размер от 1260 лева (д.такса – 10 лв., разноски за вещо лице – 500 лв. и разноски за адвокат – 1200 лв. съгласно приложения договор за правна защита и съдействие от 03.11.2025г.). Общата сума следва да се присъди при съобразяване на чл.11, ал.2, вр. чл.12 от Закон за въвеждане на еврото в Р. България, в размер на 644,23 евро.

Съдът констатира, че към изпратената по делото административна преписка се съдържа и друг

екземпляр на Заповед № САГ24-РА-30-294/24.10.2024г. – акт със същия номер и дата, подписан от вр.и.д. главен архитект на СО – арх. Б. П., но с различно съдържание. Актът е на лист 39-40 от делото, като разликата с оспорената заповед е, че с разпоредителната част се нарежда да се премахне сграда с идентификатор 68134.708.805.1, а не както се сочи в оспорената заповед - сграда с идентификатор 68134.708.805.2. Съдът като сравнява оспорената заповед на лист 25-28 от делото, съдържаща ръкописен текст и подпис на адресата удостоверяващи получаването ѝ, и приложения към преписката екземпляр (лист 39-40 от делото) със същите номер, дата и орган на издаване, но със съществено различие в съдържанието, приема, че представената с преписката Заповед № САГ24-РА-30-294/24.10.2024г. е неистински документ. В тази връзка, на основание чл.194, ал.3 ГПК, двата екземпляра от заповедите заедно с препис от решението на съда, следва да се изпратят на Софийска районна прокуратура, за преценка дали са данни за образуване на наказателно производство.

Воден от горното, Административен съд София град, 27 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на Н. Т. А., Заповед № САГ24-РА-30-294/24.10.2024г. издадена от главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на Н. Т. А. с ЕГН [ЕГН], на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата 644,23 евро – съдебни разноски.

На основание чл.194, ал.3 ГПК, приложенияте по делото два екземпляра на Заповед № САГ24-РА-30-294/24.10.2024г., както и препис от съдебното решение, да се изпратят на Софийска районна прокуратура.

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

СЪДИЯ: