

# РЕШЕНИЕ

№ 2951

гр. София, 07.05.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,**  
в публично заседание на 06.04.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Цветанка Паунова**

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **4371** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на Т. Б. П. срещу Заповед № РА-19-01/24.04.2020г. на главния архитект на Столична община, с която е наредено спиране на изпълнението на всички видове строителни и монтажни работи /СМР/ и е забранен достъпа до строеж: „Жилищна сграда със ЗП 373,00 кв.м, РЗП 713,50 кв.м и ЗП подземно 711,50 кв.м“, находящ се в УПИ IX-4283, 4323 – за ЖС, кв. 1, м. „Ботаническа градина“ по плана на [населено място], район „В.“ СО.

В жалбата са развити доводи за нищожност на обжалвания административен акт поради липса на компетентност, както и за незаконосъобразност поради противоречието му с материалния закон и нарушение на процесуалните правила. По същество се твърди, че е налице разрешение за строеж № 359/23.12.2019г., издадено от главния архитект на район „В.“ СО, за строеж на плътна ограда по улична регулация на имота и всички извършвани СМР се основават именно на това строително разрешение.

В съдебно заседание жалбоподателката се представлява от адв. С., която поддържа жалбата на заявените основания и претендира направените по делото разноси, за което представя списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът – главен архитект на Столична община, в съдебно заседание се представлява от юрк. И., която моли за отхвърляне на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на

адвокатското възнаграждение.

Съдът, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, приема за установени следното:

Съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 158, том II, рег. № 5878, дело № 331/2003г., нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 004, том IV, рег. № 9692, дело № 562/2003г., договор за прехвърляне на недвижими имоти по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ № 34, том XXXII, вх. № 14428/12.04.2012г. и договор за прехвърляне на недвижими имоти по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ с № 37, том LI, вх. № 21267/10.05.2014г., Т. Б. П. е собственик на недвижим имот, съставляващ УПИ IX-4283, 4323 – за ЖС, кв. 1, м. „Ботаническа градина“ по плана на [населено място], район „В.“ СО.

С Разрешение за строеж № 42/22.02.2017г., издадено от главния архитект на район „В.“ СО, на жалбоподателката е разрешено изпълнението на строеж: „Жилищна сграда със ЗП 373,00 кв.м, РЗП 713,50 кв.м и ЗП подземно 711,50 кв.м и изгребна яма“, находящи се в УПИ IX-4283, 4323 – за ЖС, кв. 1, м. „Ботаническа градина“ по плана на [населено място], район „В.“ СО.

Със Заповед № ДК-10-ЮЗР-67/26.06.2018г. на началника на РДНСК Югозападен район е обявено за нищожно Разрешение за строеж № 42/22.02.2017г.

С Решение № 3078/26.02.2020г. по адм. д. № 5423/2019г. на ВАС е отхвърлена жалбата на Т. Б. П. срещу Заповед № ДК-10-ЮЗР-67/26.06.2018г. на началника на РДНСК Югозападен район.

С Решение № 13849/09.11.2020г. по адм. д. № 9045/2020г. на ВАС, постановено по реда на чл. 237 и сл. от АПК, е отменено Решение № 3078/26.02.2020г. по адм. д. № 5423/2019г. на ВАС и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав.

С решение № 3561/17.03.2021г. по адм. д. № 12674/2020г. на ВАС отново е отхвърлена жалбата на Т. Б. П. срещу Заповед № ДК-10-ЮЗР-67/26.06.2018г. на началника на РДНСК Югозападен район.

Съгласно констативен акт /КА/ № 1/17.03.2020г. служители на Дирекция „Общински строителен контрол“ – НАГ, [населено място] са извършили проверка на строеж: „Жилищна сграда със ЗП 373,00 кв.м, РЗП 713,50 кв.м и ЗП подземно 711,50 кв.м“, находящ се в УПИ IX-4283, 4323 – за ЖС, кв. 1, м. „Ботаническа градина“ по плана на [населено място]. Установено е, че същият е извършен в нарушение на чл. 148, ал. 1 и чл. 137, ал. 3 от ЗУТ предвид обявената нищожност на Разрешение за строеж № 42/22.02.2017г. със Заповед № ДК-10-ЮЗР-67/26.06.2018г. на началника на РДНСК ЮЗР и Решение № 3078/26.02.2020г. по адм. д. № 5423/2019г. на ВАС. Установено е, че към момента на проверката строежът е напълно завършен, а в УПИ-то се извършват довършителни работи по вертикалната планировка и озеленяването, както и СМР за изграждане на ограда. Посочено е, че за строежа е съставен акт обр. 14 за приемане на конструкцията на 18.07.2018г. Видно от изричното отбелязване, КА № 1/17.03.2020г. е съставен в отсъствието на извършителя на строежа. КА № 1/17.03.2020г. е връчен на пълномощник на жалбоподателката, като същата е депозирила възражение вх. № САГ17-ТК00-3046(43)/30.03.2020г.

Издадена е оспорената Заповед № РА-19-01/24.04.2020г. от главния архитект на Столична община, с която е наредено спиране на изпълнението на всички видове строителни и монтажни работи /СМР/ и е забранен достъпа до строеж: „Жилищна сграда със ЗП 373,00 кв.м, РЗП 713,50 кв.м и ЗП подземно 711,50 кв.м“, находящ се в УПИ IX-4283, 4323 – за ЖС, кв. 1, м. „Ботаническа градина“ по плана на [населено

място], район „В.“ СО. В заповедта, при преповтаряне на констатациите от акта по чл. 224а, ал. 5 от ЗУТ и мотивирано отхвърляне на възражение с вх. № САГ17-ТК00-3046(43)/30.03.2020г., е прието, че строежът е изпълнен без одобрени инвестиционни проекти и без разрешение за строеж.

По делото е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза /СТЕ/, неоспорена от страните, която съдът кредитира изцяло. Според заключението на вл. А. А. предвидените в проект „Озеленяване“ по РС № 42/22.02.2017г. висока дървесна растителност от широколистни дървета не са засадени, не са изпълнени и покривните градини.

Предвид така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна – адресат на заповедта, и в преклузивния срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Разгледана по същество е неоснователна.

Оспорва се акт по чл. 224а от ЗУТ за спиране на изпълнението и забрана достъпа до строеж или до част от строеж от четвърта до шеста категория. Съгласно цитираната разпоредба, за строежи от четвърта до шеста категория компетентността е на кмета на общината или на упълномощено от него длъжностно лице. Процесната заповед е издадена на основание чл. 224а, ал. 5 и 6 във вр. с чл. 225, ал. 2, т. 2 във вр. с чл. 223, ал. 1, т. 1, 3 и 10 от ЗУТ. По делото е приложена Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017г. на кмета на Столична община, изменена и допълнена със Заповед № СОА19-РД09-934/01.07.2019г., с чиято т. 43 са делегирани правомощия на главния архитект на Столична община да упражнява функциите по чл. 223, ал. 1 от ЗУТ за строежи четвърта, пета и шеста категория, а с т. 1.44 са му делегирани правомощия да издава заповеди по чл. 224а, ал. 1 от ЗУТ за констатирани нарушения по смисъла на чл. 224, ал. 1 от с.з. Делегирането на изброените правомощия е допустимо на основание § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ, поради което се налага извод за неоснователност на претенцията за нищожност на Заповед № РА-19-01/24.04.2020г. по см. на чл. 146, т. 1 от АПК. По делото не е спорно, че процесният обект е пета категория строеж, така както е определен в РС № 42/22.02.2017г. /впоследствие обявено за нищожно/, в констативен акт № 1/17.03.2020г. и в оспорената заповед.

Оспорената заповед е издадена и в предвидената от закона форма, мотивирана е съобразно изискванията на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК - съдържа фактическите констатации и правни квалификации, поради което не страда от порок във формата, обуславящ недействителност на самото властническо волеизявление. От фактическа страна заповедта е мотивирана с установеното извършване на незаконно строителство – без разрешение за строеж и одобрени инвестиционни проекти – основание по чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

При издаване на заповедта не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание. Съществено е това процесуално нарушение, което ако не е било извършено, то крайният резултат би бил друг. Спазена е процедурата за издаване на оспорената заповед, разписана в чл. 224а, ал. 5 от ЗУТ. Извършена е проверка, съставен е констативен акт от длъжностни лица по чл. 223, ал. 2 ЗУТ, съгласно изискванията на чл. 224а, ал. 5 ЗУТ. Срещу акта е депозирано възражение, което е обсъдено от органа и е мотивирано отхвърлено в Заповед № РА-19-01/24.04.2020г.

Основанията за издаването на заповед по чл. 224а, ал. 5 от ЗУТ са алтернативно изброени в чл. 223, ал. 2 от ЗУТ, като осъществяването на което и да е от тях поражда правомощието на компетентния орган, при условията на обвързана компетентност, да спре изпълнението и да забрани достъпа до строеж или до част от строеж.

Съгласно чл. 224а, ал. 5 от ЗУТ, при констатиране на строеж от четвърта до шеста категория или на част от него, незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, от служителите по чл. 223, ал. 2 се съставя констативен акт, който се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта за спиране на незаконния строеж се издава от кмета на общината или от упълномощено от него длъжностно лице в тридневен срок от изтичането на срока за възражения. В настоящия случай оспорената заповед е издадена на основание чл. 224а, ал. 5 от ЗУТ, а именно безспорно е установен в процеса на извършването му и преди да е довършен незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ - извършван без строителни книжа. Това е така, тъй като за строеж, именуван: „Жилищна сграда със ЗП 373,00 кв.м, РЗП 713,50 кв.м и ЗП подземно 711,50 кв.м“, находящ се в УПИ IX-4283, 4323 – за ЖС, кв. 1, м. „Ботаническа градина“ по плана на [населено място], р-н „В.“ СО, няма разрешение за строеж – РС № 42/22.02.2017г. ведно със съгласувания и одобрен инвестиционен проект към него са обявени за нищожни със Заповед № ДК-10-ЮЗР-67/26.06.2018г. на началник на РДНСК ЮЗР, последната потвърдена с Решение № 3078/26.02.2020г. по адм. д. № 5423/2019г. на ВАС и Решение № 3561/17.03.2021г. по адм. д. № 12674/2020г. на ВАС. Спорният строеж е такъв от пета категория, т. е. попада в приложното поле на посочената разпоредба. В случая безспорно са налице материалноправните предпоставки на чл. 224а, ал. 5 във вр. с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ за издаване на оспорената заповед.

Неоснователни са възраженията на процесуалния представител на жалбоподателя, че процесната заповед е без предмет, тъй като строежът бил завършен. За приложението на чл. 224а, ал. 5 и 6 ЗУТ е без значение времето на извършване на строежа, а само това, че не е довършен към момента на проверката от служителите по чл. 223, ал. 2 и продължава да се строи, без строителни книжа. За наличието на недовършен строеж се установява не само от извършената проверка на място от служителите по чл. 223, ал. 2, но и от заключението на СТЕ. Принципно, довършен е строежът, за който са съставени съответните актове и протоколи (обр. 14 и обр. 15 за строежи от V-та категория) и е изпълнена процедурата по реда на глава IIIа от Наредба № 2 от 31.07.2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. В случая обаче се установява, че за процесния строеж е съставен само протокол (акт) обр. 14, а от КА № 1/17.03.2020г. и СТЕ се установява, че вертикалната планировка не е довършена, което пък е основание да не се въведе в експлоатация строежа (арг. чл. 178, ал. 3, т. 2 от ЗУТ). Ето защо съдът приема, че строеж: „Жилищна сграда със ЗП 373,00 кв.м, РЗП 713,50 кв.м и ЗП подземно 711,50 кв.м“, не е довършен и подлежи на спиране на изпълнението и забрана на достъпа до него.

Неоснователно е и позоваването на Разрешение за строеж № 359/23.12.2019г. издадено от главния архитект на район „В.“ СО. Същото касае „плътна ограда по улична регулация, разположена изцяло в имота на възложителя“ в ПИ с идентификатор 68134.1970.4630, което е различно от процесния строеж: „Жилищна сграда със ЗП 373,00 кв.м, РЗП 713,50 кв.м и ЗП подземно 711,50 кв.м“. Посоченото

РС не е предмет на процесната Заповед № РА-19-01/24.04.2020г. на главния архитект на СО.

Предвид гореизложеното се налага извода, че административният акт е издаден от компетентен орган, при липса на съществени нарушения на административнопроизводствените правила, в съответствие с материалния закон и неговата цел - ограничаване и недопускане на незаконно строителство.

При този изход на делото основателна е претенцията на процесуалния представител на ответника за присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Същото съдът определя на 100 лева, съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ. Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Т. Б. П. срещу Заповед № РА-19-01/24.04.2020г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Т. Б. П. ЕГН [ЕГН] да заплати на Столична община сумата от 100 (сто) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

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

СЪДИЯ: