

РЕШЕНИЕ

№ 33802

гр. София, 16.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в
публично заседание на 08.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **11238** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. с чл. 215, ал. 4 от ЗУТ

Образувано е по жалба на „Цимент Трейд“ ЕООД срещу Заповед № САГ24-РА-30-285 / 8.10.2024г на вр.и.д Главен архитект на Столична община, заместван от арх. К.Ц. съгласно Заповед за заместване № СОА24-РД15-3996 от 2.10.2024г с искане за прогласяване нищожността ѝ, евентуално отмяната ѝ като незаконосъобразна.

Жалбоподателят развива съображения за процесуална и материална незаконосъобразност на обжалваната заповед. Незаконосъобразно при превишени правомощия били образувани две административни преписки с един и същ предмет пред НАГ и пред район В., СО. Жалбоподателят не бил уведомен, че е започнало производство в НАГ, в т.ч. и за издадения констативен акт № 1 от 4.09.2024г. Единствено му бил връчен констативния акт № 2024-19 / 11.09.2024г изд. от служители при район В. и срещу него бил подал възражение. Този констативен акт обаче, ведно с възражението не били приобщени по адм преписка образувана пред НАГ. Констатациите в констативния акт № 2024-19 / 11.09.2024г изд. от длъжностни лица в отдел КС при район В. били неверни, а и тези лица нямали компетентност на служители по чл. 223 ал.2 ЗУТ. Излага доводи, че обектът на разпореденото премахване- плътна ограда е изградена съгласно инвестиционния проект и одобрения регулационен план, а именно по взети точни точки по действащата кадастрална карта. Претендира разноски.

Ответникът- вр.и.д Главен архитект на Столична община/ арг от Тълкувателно решение № 4 от 22.04.2004 г. по адм. д. № тр-4/2002 г., ОСС на ВАС / в придружителното писмо , в с.з. чрез процесуалния си представител и в писмени бележки оспорва жалбата и моли да се

отхвърли. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

СГП редовна призована не изпраща представител и не взема становище.

Административен съд София-град, като взе предвид доводите и възраженията на страните и прецени доказателствата по делото, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

При извършена проверка на място от длъжностни лица /експерти/ при отдел „ОДРС“ към Дирекция „ОСК“- СО с констативен акт № 1 от 4.09.2024г съставен по реда на 225а, ал.2 ЗУТ е установен незаконен строеж „Плътна ограда със средна височина 2,20 м, разположена по периферията на ПИ с идентификатор 68134.1974.4953 в частта граничеща с ПИ с идентификатор 68134.1974.406 и навлизаща в улична регулация - [улица]/о.т 25-о.т.26/, изпълнена в отклонение на одобрения проект. В частта граничеща с ПИ 68134.1974.406, предвидена за второстепенна улица- [улица]/о.т 25-о.т.26/ , оградата е изпълнена по имотни граници на кадастралната карта, като навлиза в уличната регулация съгласно ГИС от юли 2024г . В същата част изпълненото на място е в отклонение от одобрените инвестиционни проекти. Установени са и два отвора в оградата към ул „И. К.“ , като изградените около отворите стоманобетонни колони са с височина по-голяма от предвиденото в одобрения инвестиционен проект. Строежът е квалифициран като V категория, съгласно чл. 10, ал. 3 от Наредба № 1/30.07.2003 г. за номенклатурата на видовете строежи и чл. 137 ал.1 т.5 б „в“ от ЗУТ. Строежът бил изграден при съществени отклонения от одобрените инвестиционни проекти по чл. 154 ал.2 т.1 ЗУТ.

Срещу констативния акт не е депозирано възражение.

Въз основа на съставения констативен акт е издадена оспорената в настоящото производство Заповед № САГ24-РА-30-285 / 8.10.2024г на вр.и.д Главен архитект на Столична община, замества от арх. К.Ц. съгласно Заповед за заместване № СОА24-РД15-3996 от 2.10.2024г с която на осн. чл.225а ал.1 във връзка с чл.225 ал.2 т.3 от ЗУТ във връзка с чл.223 ал.1 т.8 от ЗУТ е наредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж „Плътна ограда със средна височина 2,20 м, разположена по периферията на ПИ с идентификатор 68134.1974.4953 в частта граничеща с ПИ с идентификатор 68134.1974.406 и навлизаща в улична регулация - [улица]/о.т 25-о.т.26/, изпълнена в отклонение на одобрения проект.

Представени са по делото констативния акт № 2024-19 / 11.09.2024г изд. от длъжностни лица, отдел КС, при СО, район В. и подаденото срещу него възражение /л.63, л. 65 от делото/. В КА № 2024-19 / 11.09.2024г е отразена идентична фактическа обстановка, а именно, че плътната ограда е изпълнена извън границите на УПИ ХІІІ-368 /ПИ 68134.1974.4953/ в имот отреден за улица, което се установявало от ГИС от м. юли 2024г . Строежът бил изпълнен през 2024г поради което е извън приложното поле на §127 ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ и § 16 от ПР на ЗУТ, строежът попадал в улица в нарушение на действащия ПУП .

При горната фактическа обстановка, установена въз основа на всички събрани по делото доказателства, съдът в резултат на извършената служебна проверка в изпълнение чл.168 АПК относно законосъобразността на оспорения административен акт, по отношение на всички основания, посочени в чл. 146 от АПК, установи следното:

Жалбата е процесуално допустима, подадена е от адресат на оспорения акт.

Според правната доктрина незаконосъобразността има две проявни форми - нищожност и унищожаемост. Нищожността се отнася до валидността на административното волеизявление. При нищожните актове допуснатата незаконосъобразност е свързана с липса на правообразуващ елемент. Поради изначалното наличие на такъв сериозен недостатък, водещ до недействителност на волята на органа, се приема, че нищожният акт никога не е съществувал в правната

действителност. В административното право, за разлика от гражданското право, липсва специален законов текст, който да регламентира кога съответния акт е нищожен и в кой случай е унищожаем. Подходът при разграничаването им е конкретен за всеки отделен случай в зависимост от допуснатото нарушение. Съгласно безпротиворечивата константна съдебна практика, липсата на компетентност на органа при издаване на акта и неспазването на предписаната от закона форма, винаги сочат на нищожност на акта, докато нарушението на административно-производствените правила и материалния закон, както и неспазването на целта на закона, следва да се преценяват във всеки конкретен случай, относно това по какъв начин се отразяват на волеизявлението на административния орган. Прието е, че нищожни са тези административни актове, които поради радикални, основни и тежки, непоправими недостатъци, се дисквалифицират като административни актове и въобще като юридически актове и се третират от правото като несъществуващи, поради което не пораждаат правни последици. Основанията за прогласяване на нищожност на административните актове са: липса на компетентност; липса на форма; пълна липса на правно основание; невъзможен предмет; несъществуващ адресат и др.

По силата на чл. 225а, ал. 1 от 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. Кои строежи са незаконни е определено в ал. 2 на чл.225 от ЗУТ. В случая заповедта е издадена на основание чл. 225 ал.2 т.3 ЗУТ вр с чл. 154 ал.2 т.1 ЗУТ. Съгласно т. 3, послужила като правно основание за издаване на оспорената заповед, незаконен е строежът когато е извършен при съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект по чл. 154, ал. 2, т. 1, а съгласно чл. 154 ал.2 т. 1 от ЗУТ съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект са отклоненията, които нарушават предвижданията на действащия подробен устройствен план;

Заповедта се издава въз основа на констативен акт, съставен от служителите по чл.223 ал.2 от ЗУТ .

Заповедта е издадена от компетентен орган- вр.и.д Главен архитект на Столична община, заместваан от арх. К.Ц. съгласно Заповед за заместване № СОА24-РД15-3996 от 2.10.2024г .Компетентността на органа произтича от разпоредбата на чл.225а, ал.1 от ЗУТ и Заповед № СОА21 РД09-455 от 22.03.2021 г. (т.1.46), с която кметът на Столична община е делегирал правомощието си за издаване на заповеди за премахване незаконни строежи по см. чл.225, ал.2 от ЗУТ на главния архитект на СО. Тоест, оспорената заповед е издадена при наличието на надлежно предоставяне на функции по ЗУТ.

Оспорената заповед е издадена в законоустановена писмена форма, посочен е издателят на заповедта, адресат, строежа по отношение на който е наредено премахване, индивидуализиран е имота, в който е извършено строителството. При издаването ѝ са спазени специалните административно-производствени правила по ЗУТ. Заповедта е издадена съобразно разпоредбата на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ въз основа на констативен акт № 1 от 4.09.2024г . Компетентни съгласно чл. 225а, ал. 2 връзка с чл.223 ал.2 от ЗУТ са и лицата, издали констативния акт./длъжностни лица- експерти при отдел отдел „ОДРС“ към Дирекция „ОСК“- СО , а именно служителите за контрол по строителството в администрацията на всяка община (район). За адм. орган не съществува задължение да прилага вътрешно служебни актове /в т.ч. трудови договори, длъжностни характеристики/ касаещи възлагане функции на служителите по конкретна проверка.

От описаната по-горе подробно фактическа обстановка, свързана с издаването на заповедта е видно, че административният орган е спазил специфичната, предвидена в чл. 225а, ал.

2 от ЗУТ процедурата по констатиране на незаконно строителство. Проведена е процедурата по чл. 225а ал.2 ЗУТ, като експерти са посетили имота, в който е изграден строежа, а констатациите от проверката са описани в Констативен акт № 1/4.09.2024 г. Именно този констативен акт е станал основание за издаване на процесната заповед. Действително, по делото се установява, че е била образувана и административна преписка в СО, район В. по която е съставен Констативен акт № 2024-19 от 11.09.2024г със същия предмет, срещу който е депозирано възражение от жалбоподателя адресирано до вр. и.д Главен архитект на СО, тоест до издателя на процесната заповед /л. 65/. Не този акт обаче, е послужил като основание за издаване на процесната заповед, а посочения по-горе КА № 1 от 4.09.2024г. Именно КА № 1 от 4.09.2024г е цитиран в процесната заповед. Двата констативни акта са с еднакво съдържание относно намерения в имота строеж, който навлизал в уличната регулация, поради което бил изпълнен при съществени отклонения от одобрените инвестиционни проекти, в нарушение предвижданията на действащия ПУП. Наличието на две преписки /в НАГ и в район В./ по повод констатираното строителство-плътна ограда по никакъв начин не опорочава издадената заповед. Още повече, че от доказателствата по делото се установява, че преписката в район В. е образувана именно по повод разпореждане от вр и.д Главен архитект на СО /л. 60 и л. 61/. Компетентните органи могат да правят колкото проверки са необходими, като за всяка от тях се съставя констативен акт, преди да се издаде съответния краен акт. Това по никакъв начин не влияе на законосъобразността на процедурата по издаване на крайния акт. / Виж Р № 7611 от 21.05.2019 по адм. д 15162/2018 ВАС/. Макар и жалбоподателят да не е подал възражение срещу констативния акт № 1 от 4.09.2024г цитиран в процесната заповед, то той е депозирал възражение /заявление/ срещу КА № 2024-19 от 11.09.2024г изд. от дл. лица при район В., съдържащ идентични констатации с КА № 1 от 4.09.2024г и това възражение е адресирано именно до издателя на процесната заповед- вр. и.д Главен архитект на СО /л. 65/. Фактът, че срещу КА № 1 от 4.09.2024г послужил като основание за издаване на процесната заповед не е подадено възражение от жалбоподателя /при твърдения от негова страна, че не е узнал за него/ не е съществено процесуално нарушение, водещо до отмяна на заповедта само на това основание. Съгласно съдебна практика, невръчването на констативния акт на жалбоподателя, не представлява съществено процесуално нарушение, което на самостоятелно основание да доведе до незаконосъобразност на заповедта. Съществено е такова нарушение на административнопроизводствените правила, което поставя под съмнение истинността на правно или доказателствено значимите факти в конкретния случай. Неуведомяването на заинтересуваното лице за започването на административното производство, не е такова нарушение, защото то не е довело до нарушаване правото на защита на адресата на акта. Адресатът на акта е подал своевременно жалбата си против издадената заповед. Пред съда е ангажирал доказателства за защита на интересите си и изложил твърдения си за нищожност и незаконосъобразност. Всички доказателства и възражения, които жалбоподателят е можел да представи и изложи пред административния орган, е могъл да представи и изложи и пред съда, без по този начин да бъдат злепоставен интереса му (в този смисъл Решение № 6537 от 18.05.2010 г. на ВАС, II отд. по адм. д. № 1466/2010 г.). Адресатът на акта е реализирал правото си на обжалване на заповедта, по повод което е образувано и настоящото съдебно производство, не е лишен от възможността да организира защитата си и да представи доказателства в подкрепа на твърденията си.

С оглед изложеното, съдът намира, че обжалваната заповед е издадена при спазване административнопроизводствените правила. Ответникът е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в административната преписка доказателствен материал, което е допустимо съгласно ТР № 16/1975 г. на ОСГК на ВС/. Възможно е мотивите да

предхождат постановяването на акта и да се съдържат в други документи, съставени с оглед предстоящото издаване на административния акт. Не са налице нарушения на процедурата по издаването на оспорената заповед, които да обуславят извод за нищожност, нито пък за формална /процесуална/ незаконосъобразност.

Не са налице основания за обявяване на нищожност на процесната заповед, тъй като с оглед изложеното по-горе, същата е издадена от компетентен орган, в предписаната за това писмена форма. Не е налице превратно упражняване на власт, защото процесната заповед е допустима от закона, който предвижда ред за издаването ѝ. При издаването на заповедта не са допуснати нарушения на административно-производствените правила, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателя в производството по издаване на оспорената заповед. Поради изложеното, законосъобразността на оспорения акт, ще следва да се преценява съобразно съответствието му с материалния закон.

В случая заповедта е издадена на правно основание чл. 225 ал.2 т.3 от ЗУТ вр с чл. 154 ал.2 т.1 ЗУТ, а именно строежът е незаконен тъй като е извършен при съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект, които нарушават предвижданията на действащия подробен устройствен план;

Разрешаването на основния спор е свързан с отговор на въпроса дали обектът - предмет на административното производство, а именно плътната ограда в частта граниеща с ПИ 68134.1947.406 навлиза в уличната регулация, нарушава предвижданията на действащия ПУП, което е съществено отклонение от одобрения инвестиционен проект и прави строежа незаконен. /чл. 154 ал.2 т.1 ЗУТ вр с чл. 225 ал.2 т.3 ЗУТ. Що се касае до констатираното от адм. орган, че изградените около отворите стоманобетонни колони са с височина по-голяма от предвиденото в одобрения инвестиционен проект, то това не може да се привърже към посочените правни норми, послужили като основание за издаване на процесния акт. Липсва посочена правна норма относима към това фактическо основание. Ето защо законосъобразността на заповедта следва да се прецени на база посоченото правно основание, а именно осъществен ли е фактическия състав на чл. 154 ал.2 т.1 ЗУТ вр с чл. 225 ал.2 т.3 ЗУТ. С оглед посоченото правно основание и изложените в акта мотиви следва да се прецени законосъобразността на оспорената заповед.

Оградата е строеж. С. "ограда" фигурира в легалното определение на понятието строеж съдържащо се в § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ.

Видно от разрешението за строеж № 264/ 2.10.2018г /л. 49/ на „Цимент трейд“ е разрешено да изгради съгласно одобрени инвестиционни проекти плътна ограда с височина до 2,20 м и дължина 107, 50 м разположена изцяло в ПИ 68134.1947.4953, УПИ XIII-368 кв 6, м вз Габаро- Азмата. Адм орган застъпва становището, че изграждането на процесната ограда е по имотната граница на кадастралната карта, но върху /навлиза в/ уличната регулация съгласно геодезическо заснемане от юли 2024г направено от ГИС- С. ЕООД.

От изслушаната по делото СТЕ /основна и допълнителна/ която съдът кредитира като обективно и компетентно дадена, изготвена на база наличните материали по делото, извършено на място заснемане и от заявеното от вещото лице в с.з на 8.10.2025г се установява, че процесната ограда, предмет на разпореденото премахване попада изцяло в границите на имот ПИ 68134.1947.4953 /отреден за УПИ XIII-368 кв 6, м вз Габаро- Азмата/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на район В.. Извършения от вещото лице анализ доказва съвпадение между кадастрална карта и актуалния регулационен план, тоест съвпадане между кадастрални и регулационни

граница , съгласно границите на допустимата точност по чл. 18 и чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. След като оградата е изпълнена по имотни граници по кадастралната карта, и кадастралните граници съвпадат с регулационните граници и констатираното от вещото лице, че изцяло попада в ПИ 68134.1947.4953, то следва извод, че оградата не навлиза в уличната регулация. Външната линия на оградата не излиза извън границите на ПИ 68134.1947.4953, отреден за УПИ XIII-368 кв 6, м вз Габаро- Азмата. Следователно и не се нарушават предвижданията на действащия ПУП, поради което и не е налице съществено отклонение от одобрения инвестиционен проект по см на чл. 154 ал.2 т.1 от ЗУТ вр с чл. 225 ал.2 т.3 ЗУТ. Дори и да е налице известно различие с проекта /предвид констатираното от вещото лице, че същият не дава пълна представа как трябва да е построена оградата/, то това е несъществено и не покрива признаците на „съществено отклонение“ по см на цитираните разпоредби. Щом оградата не навлиза в улична регулация, то тя не е с недопустимо по регулационния план разположение В обжалвана заповед е застъпено, че оградата навлиза в уличната регулация съгласно геодезическо заснемане от юли 2024г направено от ГИС- С. ЕООД. Според съда обаче, това геодезическо заснемане от юли 2024г направено от ГИС- С. ЕООД не може да се приеме за релевантно и да обоснове категоричност в полза тезата на ответника, тъй като вещото лице е установило /л. 5 от основното заключение - т.6 и л.3 от допълнителната експертиза/, че липсват данни за използваните точки от РГО, респ за заснетите такива съгласно Инstrukция № РД-02-20-25 от 20 септември 2011 г. за определяне на геодезически точки с помощта на глобални навигационни спътникови системи. Не са налични и данни за изправността на инструмента и дали е минал годишна техническа профилактика, липсват данни за изравнение на извършените геодезически измервания, метод на изравнение и достигнати точности. Ответникът е достигнал до погрешни констатации в резултат на заснемане на процесната ограда, правилността на което вследствие използваните инструменти и отправни точки е компрометирано.

С оглед горното, строежът " оградата", е изпълнен съобразно одобрените строителни книжа: Разрешение за строеж, одобрените инвестиционни проекти. Няма промяна в инвестиционните намерения на възложителя които да са довели до нарушение на ПУП-ПР. Не се установи съществено отклонение по чл. 154 ал.2 т1. ЗУТ посочено в заповедта.

Строежът е извършен в съответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план, няма съществено отклонение от одобрения инвестиционен проект и разрешението за строеж, разпоредената за премахване с административния акт част от оградата не навлиза в уличната регулация в частта граничеща с ПИ 68134.1974.406, тоест не попада в съседния имот. Всичко това не обосновава наличието на хипотезата по чл. 154, ал. 2, т. 1 ЗУТ, посочена в заповедта.

С оглед на изложеното, съдът счита, че не са налице материално правните предпоставки на чл. 225, ал. 2, т. 3 от ЗУТ вр с 154 ал.2 т.1 ЗУТ, поради което заповедта, като издадена в нарушение на материалния закон следва да бъде отменена.

Относно разноските: С оглед изхода на спора на жалбоподателя по арг. от чл. 143 ал.1 от АПК следва да се присъдят разноски в размер 800 лв внесен депозит за вл

и заплатен адв хонорар в размер на 1600 лв, съобразно представения списък. /не се претендира заплатена държавна такса/. Ответникът е направил възражение за прекомерност на адв възнаграждение, което обаче съдът намира за неоснователно, тъй като сумата е малко над минимума по чл. 8 ал.2 т.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа (загл. изм. - дв, бр. 14 от 2025 г.), проведени са четири съдебни заседания, изслушано е основно и допълнително заключение, тоест заплатения адв хонорар съответства за фактическата и правна сложност на делото. С оглед изхода на спора и по аргумент от противното на чл. 143, ал. 3 АПК, на ответника не се дължи юриск.възнаграждение.

С оглед гореизложеното, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № САГ24-РА-30-285 / 8.10.2024г на вр.и.д Главен архитект на Столична община, заместван от арх. К.Ц. съгласно Заповед за заместване № СОА24-РД15-3996 от 2.10.2024г.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Цимент трейд“ЕООД на осн чл. 143 ал.1 АПК разноски в размер на 2 400 лв.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: