

РЕШЕНИЕ

№ 38786

гр. София, 07.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в
публично заседание на 22.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **3851** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.213 и сл. от Закона за устройство на територията (ЗУТ), вр. чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалба от Д. В. И. срещу Заповед №РОК25-РД09-18/22.01.2025 година, издадена от кмета на Район „О. купел“, СО, с която на основание чл.178, ал.6 от ЗУТ е забранено ползването на невъведения в експлоатация по установения ред на строеж „Преустройство и пристройка на едноетажна къща“ с идентификатор 68134.4327.2705.3, разположена в източна част на съсобствен УПИ II-5 (стар XIIа- 6), кв.27, м. „кв. Горна баня“, район „О. купел“- СО, с административен адрес: [улица], кв.Горна баня, [населено място], с ползвател Д. В. Г. ЕГН [ЕГН].

С жалбата са наведени и подробно аргументирани основанията по чл.146, т.2, 3 и 4 от АПК.

В съдебно заседание пред Административен съд София- град, АССГ- II о., 23-ти състав, пълномощникът на жалбоподателя моли за уважаването на жалбата и за присъждането на направените по делото разноски. Съображения за основателността на жалбата излага в депозираните по делото писмени бележки и допълнение към тях. На първо място защитната теза на пълномощника е свързана с отричането на собственически права на заинтересованата страна

(ЗС) А. О., както и на относимостта на приетия по делото арх. проект от 07.04.31 г. На второ място се твърдят съществени нарушения на административно- производствените правила, свързани с описанието в констативния акт (КА) от извършената проверка, които не позволявали еднозначното установяване на строежа, нито ставало ясно въз основа на какво били направени съдържащите се в него констатации. Проверката била извършена в отсъствие на собствениците, а КА бил връчен само на двама от тях. Не можело да се установи в какво се изразява твърдяното преустройство и кое е пристройка. Верандите/навесите не били пристройка, а представлявали допълващо застрояване, което е 6 категория и не подлежало на въвеждане в експлоатация. Преди издаването за заповедта не било обсъдено и не било установено дали е налице търпим строеж по смисъла на пар.16, ал.1 от ДР на ЗУТ, след като самият административен орган (АО) сочел, че сградата е видимо на около 60 години, че е строена 1931 г., че има строителни книжа. По делото се установило, че сградата в настоящия си вид съществувала от преди 1962 г., като с този си вид и обем била нанесена през м. юни 1963 г. в ръчната скица, която е основа за стария КП от 1965 г. на [населено място] баня. Освен това оспорената заповед била издадена и в противоречие с материалния закон. АО неправилно квалифицирал верандата като строеж от пета категория. Посочената пък на стр.1, абз.1 от обжалваната заповед „масивна ст. бет. плоча“ въобще не попадала в определението за строеж. Твърди се най-сетне и несъответствие на заповедта с целта на закона.

Ответникът се представлява от юрк. П., който оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ. Заявява и искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, а при условията на евентуалност прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение. В депозираните по делото писмени бележки поддържа, че за сградата – еднокатна къща 60 м2 има издаден строителен билет №399/1949 г. и утвърден/заверен инвестиционен проект от 07.04.1949 г. на окръжен инженер [населено място], но нямало издаден Акт обр.16 по ЗТСУ или удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж „Преустройство и пристройка на еднокатна къща“ с идентификатор 68134.4327.2705.3, разположена в източна част на съсобствен УПИ II-5 (стар XIIа- 6, кв.27, м. Няма нито едно доказателство за законното изграждане, на констатираните от вещото лице по делото пристройки и вътрешно преустройство, изразяващо се в премахване на зидове, преграждане на баня, премахване на прозорец, разположени в съсобствения имот с актуален кад. номер 68134.4327.2705.3, а именно инвестиционен проект РС, УВЕ. Търпимостта на сградата, не означавала търпимост на по-късно

изградените обекти. В заключение поддържа, че твърдените от жалбоподателя пороци не се съдържали нито в мотивите, нито в диспозитива на оспорения акт.

От заинтересованите страни (ЗС), посочени за собственици в мотивната част на заповедта, в съдебното производство участие взема само А. О., която чрез пълномощника си- адв. Д. поддържа, че жалбата е неоснователна. Твърди, че по делото се доказва, че жалбоподателят има качеството на възложител на строежа по смисъла на чл.161 от ЗУТ, осъществено било и посоченото в заповедта правно основание за издаването ѝ по чл.178, ал.6 във вр. с ал.4 от ЗУТ, представеният арх. проект от 07.04.1931 г. и отбелязаният върху него разрешителен билет №399/02.09.1949 г. се отнасяли за сграда с идентификатор 68134.4327.2705.3, предмет на обжалваната заповед.

Останалите ЗС Л. В. Г., В. К. Г., Б. Л. Г., Л. В. Г., Е. Н. Г. не се явяват, не се представляват и не изразяват становище по жалбата.

Административен съд София- град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, събраните по делото доказателства и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното:

По делото са събрани конкуриращи се титули за собственост:

-ЗС А. О. се легитимира с Нот. акт №6, т.ІІ, рег. №5798, дело №208/2023 г. на н-с с рег. 0043 и район на действие- СРС на една осма ид.ч. от масивна едноетажна еднофамилна жилищна сграда, находяща се в [населено място], кв. горна баня, [улица] идентификатор 68134.4327.2705.3, със застроена площ от 94 кв.м- стара къща в източната част от дворното място, в което е посторена и една осма ид.част от същото дворно място, съставляващо УПИ ХІІа-6, кв. 29 по плана на Горна баня, съответно ПИ 68134.4327.2705 в КК.

-Жалбоподателката Д. И. и ЗС Л. Г., като наследници на В. К. Г., се легитимират с Нот. акт за замяна №78, т.ІV, рег. №8319, дело №43982016 г. на н-с с район действие- СРС на една осма ид.ч.от 1-етажна, еднофамилна жилищна сграда на същия адм. адрес, посочена в нот. акт с ПИ 68134.4327.2705.3, а ПИ- съответно като ПИ 68134.4327.2705.

-Нот. акт за собственост по обстоятелствена проверка №91, дело №440/1962 г. и приетото по делото Удостоверение за наследници №УГ01-7993/29.08.2023 г., легитимира наследниците на Е. Г. Д.- ЗС Б. Г., К. Г., Л. Г., Е. Г. и А. О., както и жалбоподателката Д. И. като собственици на ид. части от застроено и нестроено дворно място с площ 1179 кв.м, образуващо парцел ХІІа-6.

Представени са и други стари актове, вкл. и протокол за съдебна делба, все в насока на спора между страните за собственост, които са ирелевантни за делото, тъй като този собственически спор нито е предмет на делото, нито може да бъде разрешен от съда. В съдебния административен процес не могат да се разрешават гражданскоправни спорове за собственост, като АС е обвързан от легитимационната сила на представените документи за собственост. Предвид предмета на заповедта- забрана за ползването на строеж, всички лица, които се легитимират като негови съсобственици с документ за собственост и наследствено правоприемство, установено с удостоверение за наследници, имат качеството на ЗС.

Административното производство е започнало по повод на жалба от ЗС А. О., с характера на сигнал за незаконно извършвано строителство, като от съдържанието на сигнала става ясно, че причината за подаването му е гражданскоправният спор между нея и жалбоподателката по делото Д. И., който спор е свързан с недопускането в имота на сигналоподателката от жалбоподателката, която го ползва.

Доколкото в сигнала са изложени твърдения за незаконно строителство, извършена е била проверка от служители по чл.223, ал.2 от ЗУТ в СО-район „О. купел“. Резултатите от проверката са обективирани в КА №552/03.06.2024 г. констатациите са, че в едноетажна къща с КИ 68134.4327.2705.3 са извършени преустройства и пристроявания: А) Веранда от север, с площ от 62.96 м²; дължина- 22,25 м; ширина- 2,83 м, ползва се за паркомясто, категория VI по ЗУТ, допълващо застрояване; Веранда от изток, с площ от 15.87 м², дължина- 7,78 м, ширина мин.2,04 м, макс. 8,26 м, с изградено в югоизточния ъгъл външно барбекю. Изпълнението на двете веранди е от сглобяема дървена конструкция с масивни дървени колони и дървена покривна конструкция, три- и едноскатен покриви от ОСБ с покритие битумни шиндли. Настилка - армирана бетонова настилка и дървен декинг. Б) Вътрешното преустройство на къщата, извършено чрез премахване на зидове между антре и кухня, преграждане на малка баня на северна фасада- преход през кухнята, премахване на прозорец на западна фасада. Зазиждане с единични тухли, дървени и шпервани врати и мазилка. В посока запад има пристроен стопански навес и вход от двора към мазе. Западната част на покрива и къщата са зле поддържани. Обектът се използва за: живеене и офис на Д. В. И.. Захранване с вода, газ и ток: електрозахранването е въздушно, с монтирано ел. табло на уличен стълб за целия имот- стара и нова къщи в УПИ II - 5, водозахранване. В КА е посочено, че няма УВЕ за преустройство и пристрояване на къщата V категория по чл.178, ал.2 от ЗУТ, както и че УВЕ за верандата, която е шеста категория не се

изисква съгл. чл.178, ал.3 от ЗУТ. Като установени нарушения са посочени незаконно преустройство и веранда- обект на допълващо застрояване без виза за проектиране и разрешение за строеж (РС) и преустройство на къщата V категория, което не е надлежно въведено в експлоатация. Посочени за нарушени са разпоредите на чл.148, ал.2 и ал.5 от ЗУТ, чл.140, ал.5 от ЗУТ, чл.148, ал.13 от ЗУТ, чл.153, ал.1 от ЗУТ и чл.178, ал.3 от ЗУТ, както и че КА е основание за започване на административно производство по реда на чл.178, ал.6 от ЗУТ за забрана ползването на незаконен строеж- преустройство и основен ремонт на обект V категория по ЗУТ. Преписи от КА са получени от А. О. на 17.06.24 г. и от Д. И. на 20.06.24 г., удостоверено с подписите им в КА. Жалбоподателката Д.И. не е упражнила правото си на възражение срещу КА. На останалите приети за съсобственици в адм. производство лица, КА е съобщен по реда на пар. 4 от ДР на ЗУТ, като никой от тях не е упражнил правото си на възражение, нито на писмен отговор и на участие в съдебното производство.

Въз основа на КА е издадена оспорената в пределите на настоящото съдебно производство заповед, с която с която на основание чл.178, ал.6 от ЗУТ е забранено ползването на невъведения в експлоатация по установения ред на строеж „Преустройство и пристройка на едноетажна къща“ с идентификатор 68134.4327.2705.3, разположена в източна част на съсобствен УПИ II-5 (стар XIIа- 6), кв.27, м. „кв. Горна баня“, район „О. купел“- СО, с административен адрес: [улица], кв.Горна баня, [населено място], „с ползвател“ Д. В. Г. ЕГН [ЕГН].

В мотивната част е посочено, че за сградата- едноетажна къща от 60 кв.м има издаден строителен билет №399/1949 г. и утвърден/заверен инвестиционен проект от 07.04.1949 г., но няма издаден Акт, обр.16 по ЗТСУ или удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж: „Преустройство и пристройка на едноетажна къща“ с актуален КИ 68134.4327.2705.3, находяща се в УПИ II-5 (стар XIIа-6), кв.27 м. „Кв Горна баня“. Изрично в мотивната част на заповедта е посочено, че строежът се ползва в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация по чл.178, ал.4 от ЗУТ. Преди разпоредителната част от заповедта е обусловен и крайния извод на решаващия орган, че е налице безспорно установен незаконен строеж „Преустройство и пристройка на едноетажна къща“ с КИ 68134.4327.2705.3, с административен адрес: [улица], кв. Горна баня, [населено място], който се ползва не по предназначение, нарушение на условията за експлоатация, описани в чл.178, ал.4 от ЗУТ. С диспозитивната част от заповедта кметът на СО- район „О. купел“ е упражнил делегираното му със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.21 г., т.5.9 от кмета на СО правомощие по чл.178, ал.6 от ЗУТ, като е забранил „ползването на невъведения в

експлоатация по установения ред строеж „Преустройство и пристройка на едноетажна къща“ с КИ 68134.4327.2705.3“.

Видно от приетото по делото заключение от ВЛ инж. А. А. (в първоначалния и преработения му вариант) и изслушването на ВЛ в о.с.з. на 16.02.26 г. и 30.06.22 г., действащ ПУП- ПР на[жк]е одобрен със Заповед №РД-50-307/20.04.1995 г. на гл. архитект на С. и НПР за УПИ кв.27, одобрен със Заповед № РД-09-47/13.02.2006 г. на кмета на СО- район „О. купел“. Сграда с идентификатор 68134.4327.2705.3 в действащата КК е отразена с площ от 94 кв.м . При огледа на място ВЛ е констатирало по т. А) от КА (към който в мотивите на заповедта се препраща), че на място са изградени три навеса, които могат да бъдат наречени веранди, както ги определя и адм. орган. Двата навеса от изток пред входа на сградата и пред прозореца към улицата на източната стая са с обща площ ок. 26,67кв.м , като са обособени в пространството между жилищната сграда и двора към улицата. Същите по външният си контур частично са дървен парапет и частично с тухлена зидария при външната мивка и зона барбекю. Подовата настилка е от циментова замазка и декинг отгоре. Навесът от север е с площ от 41,35 кв.м като същият от север е с прозрачни ветрозащитни завеси, попът е бетонова основа и тротоарна плочки по пода (производство на Вибростил). Навесите са от дървена конструкция (дървени колони, дървени надлъжни и напречни греди, дъсчена обшивка и отгоре покривно покритие от битумни шиндли. Под източният навес има изградена монолитна основа за шкаф на външна мивка и тухлена стена с височина ок. 1,50 м от терена. Трите навеса представляват допълващо застрояване, за които съгласно чл.147 от ЗУТ се изисква разрешение за строеж те са VI категория, съгл. чл.137, ал.1, т.6 . По т.Б/, вътрешното преустройство се състои от направения отвор за врата на северната стена на кухнята и пристроена баня с тоалетна (2,42м./1,8 м и ЗП =4,36кв.м); направа на отвор с врата между западна пристройка и западната стая от едноетажната жилищна сграда. Освен това ВЛ е констатирало: пристройка 1- от изток, с размери 1,38м./2,05 м и ЗП = 2,83кв.м , ползваща се за антре на сградата; пристройка 2- в чупката между западната стая и антрето с размери (1,38м./2,05 м и ЗП= 2,83кв. м), ползваща се за вход към мазето; пристройка 3- от запад, с размери 3,8м/6,56м и ЗП=24,93кв.м , която се ползвала жилищни нужди, а към датата на огледа е складово помещение. Пристройки 1, 2 и 3, не са предмет на процесната заповед, тъй като не са описани нито в КА, нито в мотивната част на заповедта. Описани са в заключението, тъй като в заповедта тъй като строежът е индивидуализиран като „ преустройство и пристройка на едноетажна къща с КИ 68134.4327.2705.3. В действащата КК, сграда с идентификатор 68134.4327.2705.3, с площ от 94

кв.м включва както едноетажната жилищна сграда, така и описаните от ВЛ пристройки 1,2 и 3 В в о.с.з. на 16.02.26 г. ВЛ изрично пояснява, че с процесната заповед е забранено ползването на цялата сграда, а това е видно и пряко от диспозитивната ѝ част. Вещото лице сочи, че тези пристройки- 1, 2 и 3, действително са стари, има ги на ръчната скица, с последна актуализация от 1978 г. и според ВЛ са търпими по смисъла на § 16 от ПР на ЗУТ. Като вътрешно преустройство в КА е описано премахването на зидове между антре и кухня и е описана банята обаче. Банята не е построена до 1978 г., като ВЛ не може да каже кога е била направена. Вътрешното преустройство на една сграда и пристрояването са две различни неща, но пристройка 1, след като е функционално обединена с жилищната сграда може да бъде разгледана и като преустройство. Вече изпълнява функция на антре, а бившето антре изпълнява функцията на дневна. Има още една пристройка, която я няма в проекта, която служи за вход към мазето и другата пристройка, в която е банята от север на сградата.

Пристройката за баня с тоалетна и направените отвори за врати (към банята и на западната стая), както пристройки 1, 2, 3 (които не са описани в КА и оспорената заповед, бел. на съдията) представляват строежи по смисъла на ЗТСУ и § 5, т.38 от ДР на ЗУТ. Строежът е V категория съгласно чл.137, ал.1, т.5 от ЗУТ. Всички външни и вътрешни стени на едноетажната жилищна сграда са носещи и направата на отвори в тях не попада в обхвата на чл.151 от ЗУТ, за които не се изисква разрешение за строеж. За всички преустройства и преустроявания, ВЛ е съобщило основно проекта от 1931 година, със запис от 1949 г., като на място при огледа се установило, че трите пристройки не са част от основната сграда- те не се са под една обща покривна конструкция с основната сграда. Други вътрешни промени спрямо одобрения проект за едноетажната жилищна сграда няма. Проектът е приложен делото на (л.167-л.168). Когато ВЛ сочи, че е посочило, че проектът е от 49 година, защото се е ръководило от датата на позволителния билет, който е отбелязан в самия чертеж, но не е приложен по делото (и не е открит нито в районната администрация, нито от ВЛ при извършените в него справки). ВЛ сочи, че при предявяване на оригинала, представен от жалбоподателката в с.з., не може да каже категорично, че годината на одобряване на проекта, посочена в него, е 1931 г., тъй като след тройката дали е цифрата е 1 или е част от подпис не може да се прецени със сигурност. ВЛ, обаче, е категорично, че това обстоятелство няма значение (дали цифрата е 1), тъй като този проект се отнася за спорната сграда. Извода си, че представеният и приет по делото проект се отнася до процесната сграда,

ВЛ обосновава с разпределението, което е дадено в проекта, както и по фасадите. Отразило е, че на този проект, от който има копие по делото има задрасквания, като за първи път в оригинала, предявен в с.з., ВЛ вижда, че тези задрасквания са с молив, но те не са отразени във фасадите на сградите. Това е зачеркване на стая, което не е отразено при фасадите, няма забележка, от която да е видно, че одобряването е без тази западна стая. Представеният одобрен на 07. IV. 193.. (1931г. вероятно) архитектурен проект е за нова къща на К. А. в[жк]-С., кв.29, парцел III, застр. площ от 60 кв.м . В долния десен ъгъл на проекта има текст: „бил.399/49г. /02.09.49г./ Разрешава се довършването на строежа от настоящия план (годината не се чете)“. В чертежа има ситуация от която е видно , че едноетажната жилищната сграда е ситуирана в северо-източната част на имота. Видно от архитектурния проект, разпределението на етаж, с площ от 60 кв.м е следното: антре със светли размери 3/3 м ; източна стая със светли размери 4,9/4 м и кухня със светли размери 2,85/3 м и зачеркната от запад стая със светли размери 4м/...(няма размер). Видно от чертежа зачеркнатата от запад стая с размери 4м/...(няма размер) е огледална на стаята от изток . Застроената площ на жилищната сграда е 63,32кв.м . (изчислено по външните размерите от плана 12,2м./4,6м. и 3,60м/2,00м.). Достъпът до източната стая е чрез врата през антрето.

Действително ВЛ не е успяло да открие графиката от стария регулационен план, действал в периода 1930-1949 г. Най- старият регулационен план за кв.29, м. Горна баня“, който ВЛ е успяло да намери, е от 1951 г., одобрен със Заповед №4376/10.08.1951 г В съотв. с него, част от парцел XXII-6 и целият парцел XII-4 от кв.29 м. „ Горна баня“ е идентичен с имота, посочен в ситуацията на одобрения през 1931 г. проект парцел III, кв.29м. Този свой извод ВЛ обосновава при изслушването му и с това, че в съотв. с решение от №1100-а от 16.09.1954 г. на Върховния съд на НР България, прието по делото, парцел XII-4 е собственост на К. К. А.. Анализирайки плановете от 1951 г. и по формата на парцела, същият съответствал на УПИ III. В изменението на плана, приложено към заключението, на втора страница е посочено, че К. К. А. е собственик на парцел XII – 4. Този парцел XII-4 е идентичен с част от парцел III, отразен в ситуацията на архитектурния проект. Освен това в самия проект е записано, че това е нова къща на К. А.. От името на К. К. А. се вижда съвпадението в определена степен и между имената на тези две лица, т.е. при съобразяване не само с графиката, а и със записата, че К. К. А. е

собственик и анализа, който ВЛ е направило на абсолютно всички сгради в квартала, същото е категорично, че няма друга сграда, която да съответства по вид и площ на тази, която е по проекта - представен по делото. Допълнително този извод, се подкрепя от приетата по делото комбинирана скица за пълна или частична идентичност от 07.04.26 г. на ГИС. В този смисъл оспорването от жалбоподателката по делото на обстоятелството, че коментируаният проект се отнася за процесната едноетажна сграда, остана неосказано по делото.

При тези фактически установявания, съдът обуславя следните правни изводи:

Преценката за допустимост на жалбата е осъществена с постановеното по делото Определение №15897/11.05.2025 г. за насрочването му в открито съдебно заседание и не е налице изменение на обстоятелства, което да налага повтарянето ѝ от съда.

Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Упражненото с оспорената заповед правомощие е по чл.178, ал.6 от ЗУТ, който предвижда, че при нарушения на ал. 1 и 4 на строежи от четвърта и пета категория кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице въз основа на съставен констативен акт забранява с мотивирана заповед ползването на строежите и разпорежда тяхното освобождаване, прекъсване на захранването им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други. Разпореждането е задължително за доставчиците и се изпълнява незабавно.

Материалноправното основание за упражняване на правомощието е наличие на нарушение по ал.1 или ал.4 на чл.178 от ЗУТ, т.е в две отделни хипотези:

1. ползване строежи или части от тях, *преди* да са въведени в експлоатация от компетентния орган по чл. 177 от ЗУТ (ал.1)
2. Ползване на строежи *не* по предназначението им *или* в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация (ал.4).

Първата хипотеза предполага наличието на строеж, който подлежи на въвеждане в експлоатация, без значение дали е законно извършен или не (Решение №4686 от 3.05.2023 г. на ВАС по адм. д. №1654/2023 г., II о.; Решение №3062 от 13.03.2024 г. на ВАС по адм. д. №[ЕГН] г., II о.). По арг. от 178, ал.1 и ал.2, от ЗУТ това са строежите от 1 до 5 категория (строежите от 6 категория са изключени, тъй като не подлежат на въвеждане в експлоатация), както и строежите от 1 до 5 категория, които отговарят на

условията на чл.147а, ал.1 от ЗУТ-касае се за промяна на предназначението на сгради или на самостоятелни обекти в сгради без извършване на строителни и монтажни работи, извършени след издаване на разрешение за промяна на предназначението от главния архитект на общината, при условие че са спазени изискванията на чл. 38 или 39, не се нарушават правилата и нормативите за застрояване и са представени положителни становища от съответните компетентни органи относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение.

Втората хипотеза- по ал.4- се отнася за ползването на законни строежи, които обаче се ползват:

- не по предназначението им, определено от издадените за тях строителни книжа- Решение №10486 от 1.11.2023 г. на ВАС по адм. д. №5876/2023 г., II о.)
- или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация.

Исключващ упражняването на правомощието по чл.178, ал.5 (и ал.6) от ЗУТ юридически факт е търпимост на строежа при условията § 16, ал.1 ПР ЗУТ или на § 127, ал.1 ПЗР на ЗИДЗУТ. Приложимостта на последните изисква строежът да е извършен до 07.04.1987 г. (по § 16, ал.1) или в периода от обнародване на ЗУТ на 2.01.2001 г. до 31.03.2001 г. (по § 127, ал.1), които два периода от общо четири по ЗУТ, предвиждат, че строежите не подлежат на забрана за ползване.

Компетентността на органа по чл.178, ал.6 от ЗУТ- кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице е ограничена до строежи по ал.1 и ал.4 от с.н., които са четвърта или пета категория.

В случая, кметът на СО- район „О. купел“ е приел, че строежът е пета категория и с надлежно учредената с т.5.9 от приетата по делото Заповед №СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на СО делегация е упражнил правомощието по чл.178, ал.6 от ЗУТ за издаване на заповед като процесната. Дали при извършването на строежа е допуснато нарушение по чл.178, ал.1 или ал.4 от ЗУТ, дали строежът е от 4 или 5 категория, съответно дали е налице юридически факт, пречатващ упражняването на правомощието е въпрос свързана с материалната законосъобразност на акта.

Преценката за законосъобразност на акта, обаче, е предшествана от преценката за спазване на установената форма и на административнопроизводствените правила , свързани с процедурата по издаване на заповедта и правилното установяване на

релевантните по случая факти.

В случая оспорената заповед е издадена в нарушение на установената форма. Упражняването на правомощието по чл.178, ал.6 от ЗУТ е изрично обвързано в мотивната част на заповедта с нарушението по чл.178, ал.4 от ЗУТ. В същото време органът се позовава и на незаконност на строежа, и на ползване не по предназначение, и на нарушение на условията за експлоатация. По този начин е създадено противоречие във фактическите основания и приложеното материалноправно основание, което обуславя отмяната на заповедта на това основание- нарушение на установената форма, водещо и до съществено нарушение на административнопоризводствените правила, тъй като пречат правото на защита на жалбоподателя (Решение №15844 от 21.12.2020 г. на ВАС по адм. д. №10084/2020 г., II о.).

Отделно от това, в оспорената заповед следва да са изложени фактическите основания на органа, като в съответствие със задължителната съдебна практика те могат да се съдържат и в отделен документ от преписката, подготвящ нейното издаване. В случая към мотивите на органа, чрез препращане към съставения по чл.178, ал.6 от ЗУТ КА, са асоциирани фактическите установявания, съдържащи се в него. Фактическите установявания, обективирани в КА се свеждат до две групи обекти: А) Веранда от север, категория VI, допълващо застрояване; Веранда от изток, , с изградено в югоизточния ъгъл външно барбекю. Б) Вътрешно преустройство на къщата, извършено чрез премахване на зидове между антре и кухня, преграждане на малка баня на северна фасада- преход през кухнята, премахване на прозорец на западна фасада. Зазиждане с единични тухли, дървени и шпервани врати и мазилка. В посока запад има пристроен стопански навес и вход от двора към мазе.

При огледа на място, обаче, ВЛ установява три навеса: два от изток с обща площ 26,67 кв.м и един от север с площ 41,35 кв.м, или общо около 78 кв.м, като съдебно заседание уточнява, че употребените в КА наименования „веранди“ и описаните от нея „навеси“ са едни и същи обекти и че те са изградени след март 2012 г. (СТЕ, стр. 9; протокол 30.03.2026 г., стр. 2-3) и са строеж от VI категория . Второ, констатира пристроена баня с тоалетна от север както и направени отвори в стените за достъп до нея и към западната част на сградата. Вещото лице не може да определи кога е изградена банята,

но тя не е отразена в ръчната скица, с последна актуализация от 1978 г. (СТЕ, стр. 10 и 12; протокол 16.02.2026 г., стр. 2-3; протокол 30.03.2026 г., стр. 2-3). Трето, в заключението са описани и пристройки- 1, 2 и 3, като при последващите устни разяснения вещото лице изрично заявява, че те са стари, отразени са в ръчната скица от 1978 г., търпими са и не са предмет на КА. В действащата КК, сграда с идентификатор 68134.4327.2705.3, с площ от 94 кв.м включва едноетажната жилищна сграда и описаните от ВЛ пристройки 1,2 и 3, като в о.с.з. на 16.02.26 г. изрично пояснява, че с процесната заповед е забранено ползването на цялата сграда. Пристройки 1, 2 и 3, банята с тоалетна и отворите в носещите зидове са строеж от V категория, а трите навеса/верандите, допълващо застрояване са VI категория (СТЕ, стр. 13). Както КА, така и мотивната и диспозитивната част на оспорената заповед строежът се третира, като единен обект/ като цяло- строеж от V категория. В действителност се касае за съвкупност от различни по време, характер и правен режим строежи. При това положение несъмнено е нарушено както изискуемото единство между мотиви и диспозитивна част, така и не са налице материалноправните предпоставки да се забрани ползването на цялата сграда с идентификатор 68134.4327.2705.3. За пристройки № 1, 2 и 3 е осъществена хипотезата на § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, което изключва упражняването на правомощието по чл.178, ал.6 от ЗУТ за забрана за ползването им. Навесите/верандите пък са допълващо застрояване- 6 категория и не подлежат на въвеждане в експлоатация, без значение дали са законни или не.

С оглед на изложеното, незаконосъобразната заповед следва да бъде отменена.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 от АПК правото на разноси е възникнало за жалбоподателя. То е своевременно упражнено, като преди приключване на устните състезания по делото е поискано присъждането им.Направените от жалбоподателя разноси са общо в размер на 1368.12 евро, от които 5.11 евро заплатена държавна такса,766.94 евро/1500 лева заплатено възнаграждение за защита, осъществена от един адвокат и 596.07 евро заплатено възнаграждение за ВЛ. Възражението на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение е неоснователно, предвид фактическата и правна сложност на делото, проведените съдебни заседания и установения размер от 1250 лева на адвокатско възнаграждение за процесуално представителство по ЗУТ в чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за

възнаграждения за адвокатска работа, поради което възнаграждението се присъжда изцяло.

Воден от изложеното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, АССГ- II о., 23-ти състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед №РОК25-РД09-18/22.01.2025 година, издадена от кмета на Район „О. купел“, СО.

ОСЪЖДА Столичната община (чл.14 от ЗМСМА) да заплати на Д. В. И. с ЕГН [ЕГН] сумата от 1368.12 евро (хиляда триста шестдесет и осем евро и дванадесет евроцента), разноси по делото.

Решението може да бъде обжалвано в 14-дневен срок пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните.

СЪДИЯ: