

РЕШЕНИЕ

№ 17083

гр. София, 20.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 15.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **407** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалба на „ЕА – 2004 – Инвестмънт“ ЕООД срещу Заповед № РВЕ24-РД09-413 от 27.11.2024 г., издадена от кмета на район „В.“ към Столична община.

В жалбата се излагат доводи за липсата на мотиви в оспорената заповед, тъй като не е отразено правното основание за издаването ѝ, включително фактическите съображения от съответната правна норма. Счита, че заповедта има неясен предмет, което се дължи на липсата на описание какви работи следва да се извършат в имота и за какъв момент. Поддържа, че ако се касае за заповед по чл. 223 ЗУТ, то не са изложени твърдения за наличието на незаконен строеж. Излагат се съображения за противоречие с целта на закона, мотивирано с твърдението за извършени множество и ежедневни проверки в обекта от страна на служители на общината. Претендират се разноски

Ответната страна – кметът на район „В.“ към Столична община, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

След като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, съдът намира за установено следното от фактическа страна: Не се спори, че „ЕА – 2004 – Инвестмънт“ ЕООД е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.305.525 по КККР, представляващ УПИ I – 525, кв. 335, местност „Пробив [улица]“ по плана [населено място].

В полза на жалбоподателя е издадено разрешение за строеж № 3/25.01.2023 г. за обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ в ПИ с идентификатор 68134.305.525 по КККР.

На 15.06.2023 г. е съставен Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на

строителна линия и ниво на строежа, отнасящ се за горепосочения имот.

Представен е Констативен протокол № 2/26.09.2024 г., съставен служители на район „В.“ – Столична община, с който е отразено извършването на проверка на жилищен блок, намиращ се в съседство на ПИ с идентификатор 68134.305.525 по КККР. Отразени са оплаквания на живущи в блока, че са налични пукнатини по настилната пред и зад блока, които са резултат на укрепителни дейности при изпълнение на набивни пилоти вместо изливни на горепосочения строеж.

По преписката е приложено писмо изх. № С23-2461-01-099/11.10.2024 г. на началника на РДНСК – С., в което е отразено, че на основание чл. 221, ал. 4 ЗУТ се нарежда на кмета на район „В.“ – Столична община да разпорежи извършването на периодични проверки на място, относно спазване на одобрените инвестиционни проекти, с цел недопускане причиняване на вреди на трети лица. В писмото е посочено, че разпределеното се отнася за ПИ с идентификатор 68134.305.525 по КККР, за който е издадено РС № 3/25.01.2023 г. за строеж „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“, който е IV – та категория. В писмото на РДНСК – С. е посочено още за подадени множество жалби, за което е издадена заповед за спиране на строителството, която е отменена с влязло в сила решение на съда (АССГ и ВАС). Посочват се допълнителни жалби на живущи в съседен блок, отнасящи се за причинени вреди, за които според началника на РДНСК – С. не може да бъде установено по категоричен начин дали са причинени от извършените СМР в УПИ I – 525, кв. 335. Уточнено е, че състоянието на обектите и необходимите ремонтни и възстановителни дейности се установяват по реда на чл. 195 ЗУТ с протокол от комисия, назначена от кмета на общината. В тази връзка кметът на район „В.“ - Столична община следва да предприеме последващи законосъобразни действия по чл. 195 и чл. 196 ЗУТ.

По преписката е приложено писмо № РВЕ23-ДИ04-207-(8)/25.10.2024 г. на началника на отдел „УТКРКС“ към район „В.“ -Столична община, с което се информира заместник – кмете на район „В.“ - Столична община, че на 18.10.2024 г. е извършена проверка в ПИ с идентификатор 68134.305.525 по КККР. Посочено е, че работната група на проверяващите не е допусната до обекта.

Представен е Констативен протокол от 31.10.2024 г., съставен от служители на район „В.“ - Столична община, с който е отразено извършването на проверка в ПИ с идентификатор 68134.305.525 по КККР. Констатирано е преустановяване на работата към 15:30 ч. В очертаванията на обекта имало разположена строителна техника. Отразено е извършено укрепване по границите на имота и на изкопа.

В Констативен протокол от 01.11.2024 г., съставен от служители на район „В.“ - Столична община, с който е констатирано извършването на ремонт на строителна техника в имота. Отразено е, че не са допуснати проверяващите до обекта. Към протокола е приложен снимков материал.

С писмо № С23-2461-08-629/05.11.2024 г. на кмета на район „В.“ - Столична община се информира началника на РДНСК – С., че на 18.10.2024 г. и 01.11.2024 г. не са допуснати проверяващи до обекта.

С писмо изх. № С23-2461-01-341/04.12.2024 г. на началника на РДНСК – С. е разяснена правната норма на чл. 194, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ.

Последвало е издаване на оспорената Заповед № РВЕ24-РД09-413 от 27.11.2024 г., издадена от кмета на район „В.“ към Столична община, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 12 ЗМСМА и чл. 194, ал. 1 ЗУТ е наредено на „ЕА – 2004 – Инвестмънт“ ЕООД да осигури достъп на работна група на район „В.“ – Столична община до ПИ с идентификатор 68134.305.525 по КККР за извършване на проверки относно спазване на одобрените инвестиционни проекти при изпълнение на строеж „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“.

В мотивите на заповедта е посочено за получено писмо от началника на РДНСК – С., с което на основание чл. 221, ал. 4 ЗУТ е разпоредено на кмета на район „В.“ към Столична община да извършва периодични проверки на процесния обект. Допълнително е посочено, че жалбоподателят е собственик на имота, в който се намира строеж „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“. Също така е посочено, че заповедта се издава с цел недопускане причиняване на вреди на трети лица и направени посещения от служители на районна администрация, които не са допуснати до строителната площадка.

Към преписката е налична Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г. на кмета на Столична община, с която на районните кметове на Столична община се делегират правомощията да издава заповеди за осигуряване от собствениците и обитателите на недвижими имоти на свободен достъп в тях за извършване на разрешени или предписани проучвателни, проектни, строителни, монтажни, контролни и други работи във връзка с устройството на територията на основание чл. 194, ал. 1 ЗУТ (т. 5.15 от заповедта).

В съдебно заседание е приложено писмо на „Софийска вода“, според което пропадналата настилка на уличната канализация пред [жилищен адрес] район „В.“ не е свързана с дейности по канализационната мрежа, а на изпълнението на строителния обект срещу жилищния блок.

По делото са разпитани свидетелите И. В. и К. И., чиито показания съдът кредитира, тъй като са непротиворечиви, последователни и логични.

Дават информация, че строежът е бил спрял с акт на органа, но впоследствие след приключване на съдебното му обжалване, работата на обекта продължила през м. август – септември 2024 г. От показанията става ясно, че след възобновяване на строителните дейности са започнали ежедневни проверки на обекта (имало е случаи два пъти на ден), за което в началото са били допускани проверяващите органи. Около м. октомври – ноември 2024 г. започнал изкоп на обекта и проверките продължили, но този път проверяващите служители не били допуснати до обекта, тъй като нямали лични предпазни мерки и конкретна заповед за извършване на проверка.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е подадена срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирани лица, адресати на акта и в срока по чл. 215, ал. 4 ЗУТ, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

В оспорваната заповед е посочено, че същата се издава на основание чл. 194, ал. 1 ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на чл. 194, ал. 1 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.

Според чл. 194, ал. 3 ЗУТ при неизпълнение на задълженията по ал. 1 и ал. 2 достъпът до съответните недвижими имоти се осигурява принудително по административен ред, а при необходимост - и със съдействието на полицията.

Доколкото за конкретната хипотеза липсва законово предписание, заповедта следва да е издадена от кмета на общината, както е и в настоящия случай. Същата се явява издадена от материално и териториално компетентен орган по чл. 194, ал. 3 ЗУТ, а именно кметът на район „В.“ - Столична община, което се установява с т. 5.15 от Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г., с която на

основание § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ кметът на Столична община е делегирал правомощия за издаване на оспорваната заповед.

По смисъла на чл. 194, ал. 1 ЗУТ свободен достъп е правото на определено лице или лица да ползва за определен период от време чуждия имот с оглед постигане целите, визирани в същата разпоредба. Този свободен достъп следва да е определен в конкретни времеви и пространствени параметри и да е на основание разрешени или предписани строителни работи от съответния административен орган, предхождащи издаването на заповедта. Заповедта ограничава правото на собственика във връзка с ползването на имота му, поради което се издава само при доказана необходимост от извършване на конкретни дейности във връзка с устройство на територията. От това следва, че заповедта за осигуряване на достъп следва да сочи характера на действията, които трябва да бъдат извършени, както и мястото и времето за извършването им. В този смисъл е Решение № 9041/17.10.2022 г. по адм. д. № 3421/2022 г. на ВАС, Решение № 8820/11.10.2022 г. по адм. д. № 2607/2022 г. на ВАС, Решение № 6509/02.06.2020 г. по адм. д. № 822/2020 г. на ВАС и други.

В случая в заповедта изрично е посочено, че се издава на основание чл. 194, ал. 1 ЗУТ, но в същата не са посочени разрешените или предписани строителни работи от съответния административен орган, визирани в същата разпоредба. Налице е невъзможност да се разбере какви цели по чл. 194, ал. 1 АПК се преследват с осигуряването на достъп до имота. Липсват също времеви параметри за осигуряване на свободен достъп до имота, а това има допълнително значение, тъй като се установи извършването на множество проверки на обекта (единствено на последните две не е осигурен достъп). По този начин не са изложени всички фактически елементи, водещи до приложение на сочената от органа норма на чл. 194, ал. 1 ЗУТ, а това е нарушение на формата на акта по чл. 59, ал. 2, т. 4 АПК. Посочването на фактическите основания за издаването на акт от страна на органа са предпоставка, обуславяща възможността за упражняване на контрол върху същия, а и за възможността за организиране на адекватна защита спрямо него. Мотивите на административния акт имат за цел да обективират волята на неговия издател, както и обстоятелствата, обосноваващи постановяване на акт с определено съдържание. В този смисъл липсата на конкретно изложени факти и обстоятелства по чл. 194, ал. 1 ЗУТ, представляващи фактическото основание за издаване на заповедта, винаги съставлява съществено нарушение, тъй като лишава жалбоподателя от възможността да организира своевременно и ефективно процесуалната си защита, както и възпрепятства съдът да извърши качествен и обоснован контрол по законосъобразност върху оспорения административен акт при преценката на правнорелевантните обстоятелства към конкретния казус. По тези причини е налице отменително основание по чл. 146, т. 2 АПК, налагащи отмяната на оспорената заповед.

Вярно, че в заповедта като причина е посочена необходимостта от извършване на проверка за спазване на одобрените инвестиционни проекти на строежа, но това не е съотносимо с целите и фактическите основания по чл. 194, ал. 1 ЗУТ, а с функциите на контролните органи, регламентирани в чл. 223, ал. 2, т. 1 – т. 6 ЗУТ (за същите не е необходимо да се посочват и мотивират). Никъде органът не е посочил, че заповедта се издава на основание чл. 223, ал. 5, т. 1, вр. чл. 194, ал. 3 ЗУТ, а напротив – отразена е нормата на чл. 194, ал. 1 ЗУТ. Посочената от органа необходимост за извършване на проверка за спазване на одобрените инвестиционни проекти е в несъответствие с посоченото в заповедта правно основание по чл. 194, ал. 1 ЗУТ, което допълнително води до изводи за вътрешно противоречие в заповедта.

Неотносимо е позоваването на чл. 221, ал. 4 ЗУТ, тъй като тази норма не представлява правно основание за издаване на оспорената заповед, а и това не освобождава органът да действа законосъобразно при упражняване на своите правомощия, а и именно да мотивира своите актове.

Изрично следва да се посочи, че за органа не съществува пречка да издаде друга заповед в друго производство, но само при спазване на правилата за мотивиране на административния акт, при което същата няма да попада в приложното поле на чл. 177, ал. 2 АПК, тъй като настоящият съд не се произнася за съществуването на спорното материално право (правото на достъп до имота, респ. задължението за осигуряване на такъв).

Горното налага извод, че заповедта е незаконосъобразна и като такава на основание чл. 172, ал. 2, предл. второ АПК следва да се отмени.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК жалбоподателят има право да му се заплатят направените разноски, които са в размер на 50 лева за държавна такса и 1 000 лева за адвокатски хонорар, заплатен в брой, видно от договора за правна помощ.

По изложените съображения, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РВЕ24-РД09-413 от 27.11.2024 г., издадена от кмета на район „В.“ към Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ЕА – 2004 – Инвестмънт“ ЕООД сумата в размер на 1 050 лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд на Република България в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: