

РЕШЕНИЕ

№ 41249

гр. София, 09.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав, в
публично заседание на 02.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **11872** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следващи от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.
Образувано е по жалба на Н. Т. А., чрез адв. В.Х. и адв. В.С., срещу Заповед № САГ24-РА-30-295 от 24.10.2024г. на вр. и.д. главен архитект на Столична община /СО/, с която на осн. чл.225а, ал.1 във връзка с чл.225, ал.2, т. 1 и т.2 от ЗУТ във връзка с чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ, е наредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.1, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.708.805, кв.5, м.“Хр.Б.“ по плана на [населено място], одобрен със заповед № РД-09-50-553/30.09.1999г. на главния архитект на СО, с административен адрес: гр. С.,[жк], [улица].
Жалбоподателят оспорва заповедта, като незаконосъобразна, издадена в нарушение на материалния закон и при съществено нарушение на административнопроизводствените правила. Сочи, че изложените фактически и правни твърдения от страна на органа при издаване на акта са неверни. Твърди, че подаденото възражение в хода на административното производство от негова страна и твърденията инкорпорирани в него не са изследвани и проверени от страна на органа. Излага съображения, според които атакуваната заповед е немотивирана и издадена при нарушение на чл.59, ал.1, т.4 от АПК. Сочи също, че от страна на органа не е спазено и задължението по чл.35 и чл.39 от АПК, тъй като не е назначена експертиза, поради което е налице и нарушение на чл.59, т.4 от АПК. Направено е искане съдът да отмени оспорената заповед. Претендира и присъждане на разноски.
В съдебно заседание жалбата се поддържа от процесуален представител.
Ответникът, чрез юрк. В. моли жалбата да бъде отхвърлена, а заповедта потвърдена, като

правилен и законосъобразен административен акт. Претендира юрисконсултско възнаграждение. В придружително писмо с вх. № 32077/28.11.2024г. /л.4/, с което е представена административната преписка е инкорпорирано становище. В него са изложени подробни съображения по неоснователността на жалбата.

Съдът след като съобрази доводите на страните и прецени доказателствата по делото, прие за установено от фактическа страна следното:

При извършена проверка от длъжностни лица от район „С.“ – СО, обективирана в Констативен акт № 2-РСЛ24-ГР94-1950 от 19.08.2024 г. /л. 43/, съставен по реда на 225а, ал.2 ЗУТ, е установен незаконен строеж „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.2, находящ се в [населено място],[жк], [улица], в ПИ с идентификатор 68134.708.805. Като собственик на имота е посочен Н. Т. А., съгласно нот. акт за покупко-продажба на недвижим имот № 35, том XXVII, рег. № 11545, дело № 8222 от 27.02.2003 г. /л.57/. Видно от отразеното в констативния акт, строежът представлява едноетажна жилищна сграда с размери в план приблизително 9,00м./6,70м. с площ от 60,00 кв.м, изпълнен в ПИ с идентификатор 68134.708.805. Посочено е, че строежът е изграден от смесен тип – със зидана и дървена конструкция. Покривът е дървен едноскатен. Отражено е, че съгласно сигнал с вх. № РСЛ24-ВК08-1211/2024г. /л.46-48/, строежът е извършен след 02.03.2020г., предвид което същият не попада в хипотезата на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ. Визирано е, че строежът е V категория, съгласно чл.137, ал.1, т.5, буква „а“ от ЗУТ, а като нарушени са посочени разпоредбите на чл.137, ал.3 от ЗУТ и чл.148, ал.1 от ЗУТ.

За съставянето на констативния акт собственикът е уведомен на 28.08.2024г., като му е връчен препис от същия, видно от представено известие за доставка ИДPS157400CD8JE /л.45/. В законоустановения срок срещу констативния акт е депозирано възражение рег. индекс № РСЛ24-ГР94-1950-/9/ от 04.09.2024 г. от Н. Т. А., което е оставено без уважение от страна на административния орган.

След извършване на проверка от длъжностни лица от район „С.“ – СО, с отразени резултати в Констативен акт № 1-РСЛ24-ГР94-1950 от 19.08.2024г. /л. 42/, съставен по реда на 225а, ал.2 ЗУТ, е установен незаконен строеж „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.1, находящ се в [населено място],[жк], [улица], в ПИ с идентификатор 68134.708.805. Като собственик на имота е посочен Н. Т. А., съгласно нот. акт за покупко-продажба на недвижим имот № 35, том XXVII, рег. № 11545, дело № 8222 от 27.02.2003 г. /л.57/. Видно от отразеното в констативния акт, строежът представлява едноетажна жилищна сграда с размери в план приблизително 7,00м./6,60м. с площ от 46,00 кв.м, изпълнен в ПИ с идентификатор 68134.708.805. Посочено е, че строежът е изграден от смесен тип – със зидана и дървена конструкция. Покривът е дървен едноскатен. Отражено е, че съгласно сигнал с вх. № РСЛ24-ВК08-1211/2024г. /л.46-48/, строежът е извършен след 02.03.2020г., предвид което същият не попада в хипотезата на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ. Визирано е, че строежът е V категория, съгласно чл.137, ал.1, т.5, буква „а“ от ЗУТ, а като нарушени са посочени разпоредбите на чл.137, ал.3 от ЗУТ и чл.148, ал.1 от ЗУТ.

На 24.10.2024г. е издадена оспорената Заповед № САГ24-РА-30-295 от главния архитект на Столична община, с която на основание чл.225а, ал.1 във връзка с чл.225, ал.2, т.1 и т.2 от ЗУТ във връзка с чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ е наредено на Н. Т. А., в качеството му на собственик да премахне незаконен строеж „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.1, находящ се в [населено място],[жк], [улица], в ПИ с идентификатор 68134.708.805, по плана на [населено място], одобрен със заповед №РД-09-50-553/30.09.1999г. на главния архитект на СО.

В оспорения акт първоначално като предмет е посочена „Едноетажна жилищна сграда“ с

идентификатор 68134.708.805.2, находяща се в ПИ с идентификатор по КК 68134.708.805, кв. 5, местност :Х. Б.“, с адм. адрес [улица],[жк], [населено място]. Посочено е, че незаконното строителство касае сграда с идентификатор 68134.708.805.2, с размери в план приблизително 9,00м/6,70м. с площ от 60,00 кв.м. построена след 02.03.2020г., като са изложени мотиви, че същата не отговаря на предвижданията на действащия подробен устройствен план, както и на разпоредбите, действали по времето на изграждането ѝ. След това в заповедта органа е посочил, че установените обстоятелства са отразени в констативен акт № 1-РСЛ24-ГР94-1950/19.08.2024г. /л.212/, който обаче се отнася за друга сграда с идентификатор 68134.708.805.1, различна от описаната по-горе „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.2, която е с различни размери в план приблизително 7,00м./6,60м. с площ от 46,00 кв.м.. А в диспозитива на процесната заповед е наредено да се премахне строеж с идентификатор 68134.708.805.1, който не е описан в процесната заповед.

На 24.10.2024г. е издадена Заповед № САГ24-РА-30-295 от вр. и.д. главен архитект на СО, с която на основание чл.225а, ал.1 във връзка с чл.225 ал.2, т.1 и т.2 от ЗУТ във връзка с чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ е наредено на Н. Т. А. да премахне незаконен строеж „Едноетажна жилищна сграда“, с идентификатор 68134.708.805.1, находяща се в поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.708.805, кв.5, м.“Хр.Б.“ по плана на [населено място], одобрен със заповед № РД-09-50-553/30.09.1999г. на главния архитект на СО.

Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 08.11.2024г. /л.39/. Жалбата е подадена на 20.11.2024г..

По делото е представен сигнал от М. К. П. /л.46-48/, в който същият декларира, че процесната едноетажна жилищна сграда е изградена след 02.03.2020г..

По делото са допуснати и приети две съдебно-технически експертизи.

С. К., разпитан като свидетел сочи, че жалбоподателят закупил недвижимия имот с двуетажна сграда през 1997-1998г.. След това започнал да строи две постройки в дворното си място през 2009-2010г. и през 2010г. – 2012г. им направил и покрив.

Свидетелят А. свидетелства, че жалбоподателят през 1997-1998г. купил място с площ от 400,00 – 500,00 кв.м. с двуетажна къща, а през 2000г. направил три стаички. Сега сградата била санирана, но свидетелят не знае кога е станало това. И двамата свидетели свидетелстват за сграда на снимка на л.5 от заключението на вещото лице.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е подадена от надлежна страна - адресат на акта, в законоустановения срок и срещу подлежащ на оспорване акт, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, е основателна.

Процесната заповед е издадена от компетентен орган – вр. и.д. главният архитект на Столична община. Компетентността на органа произтича от разпоредбата на чл.225а, ал.1 от ЗУТ и Заповед № СОА25-РД09-455/22.03.2021г. /л.23-30/, с която кметът на Столична община е делегирал правомощието си за издаване на заповеди за премахване незаконни строежи по чл.225а, ал.1 от ЗУТ на главния архитект на СО. Следователно оспорената заповед е издадена при наличието на надлежно оправомощаване.

Оспорената заповед е издадена в писмена форма, посочен е издателят на заповедта, адресатът, строежът по отношение на който е наредено премахване. Изготвени са два констативни акта. Жалбоподателят се е възползвал от възможността да подаде възражение съгласно чл.225а, ал.2 от ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на чл.148, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон, като за целта преди започването му е необходимо издаването на специално разрешение за строеж, което се издава от главния архитект на общината.

Строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон /чл.137, ал.3 от ЗУТ/.

Констативният акт по чл.225а, ал.2 от ЗУТ установява наличието на строеж, изпълнен без одобрени инвестиционни проекти и без издадено разрешение за строеж. Констативният акт е предвидено от закона доказателство за обстоятелствата по чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ.

В конкретния случай, е налице противоречие в самата заповед между описанието на приетия за незаконен строеж /идентификационен номер/ в мотивите /идент. 68134.708.805.2/ и в диспозитива /идент. 68134.708.805.1/, както и противоречие относно размерите в план приблизително и в общата площ, като в крайна сметка не става ясно за коя от двете сгради находящи се в поземлен имот с идентификатор по КК 68134.708.805, е прието, че представлява незаконен строеж - сграда с идентификатор 68134.708.805.2 или сграда с идентификатор 68134.708.805.1 и двете с адм. адрес [улица],[жк], [населено място].В диспозитива е посочен и друг административен адрес – [улица], различен от посочения в мотивите.

Допуснатото противоречие е нарушение, което води до незаконосъобразност на акта, като издаден при съществени процесуални нарушения, водещи до неяснота на волята на органа и нарушаващи правото на защита на жалбоподателя. Актът е единство от диспозитив и мотиви, а в случая не е така. Посочените противоречия между фактическите основания в мотивите и между мотивите и разпореденото с диспозитива е нарушение на изискването за законосъобразност на формата, според чл.59, ал.2, т.4 от АПК. Този порок на формата на административния акт на самостоятелно основание обуславя неговата недействителност.

В случая не може да се приеме, че се касае за фактическа грешка, тъй като са описани две сгради с различно местонахождение в поземления имот, с различни размери в план и с различна обща площ, констатациите от проверките на които са отразени в различни констативни актове.

Предвид изложеното жалбата е основателна. Оспорената заповед следва да бъде отменена, а преписката върната на органа за ново разглеждане съобразно мотивите.

При този изход на спора, на основание чл.143, ал.1 и ал.3 от АПК, ответникът следва да заплати жалбоподателя разноски за държавна такса в размер на 10,00лв. и 1071,00лв. за възнаграждения на вещи лица или в общ размер от 1081,00 лева. Разноски за адвокатско възнаграждение не следва да бъдат присъждани, тъй като доказателства за извършено плащане не са представени.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 и чл.173, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № САГ24-РА-30-295 от 24.10.2024г. на вр. и.д. главния архитект на Столична община.

ИЗПРАЩА преписката на кмета на Столична община със задължителни указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Н. Т. А., с адрес в [населено място] сумата 1081,00 лв., разноски по делото.

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

СЪДИЯ: