Р Е Ш Е Н И Е
№ 41696

гр. София, 27.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 82 състав,** в публично заседание на 28.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **7740** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по подадена от Н. Й. Ц. в качеството ѝ на наследник на Й. К. Ц. от [населено място] жалба срещу заповед № РЛН26-РА30-36/01.06.2026 г. на кмета на СО, р-н „Л.“, с която на основание чл. 225а, ал. 1 вр. чл. 225, ал. 2, т. 1 и 2 от ЗУТ е наредено премахването на незаконен строеж: „гаражна клетка № 5.3“, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.4361.136 по КККР, УПИ I – за комплексно жилищно строителство и трафопост, кв. 15, северно от блок 526,[жк], р-н „Л.“, СО.

В жалбата се излагат твърдения за незаконосъобразност на оспорената заповед, поради допуснати съществени процесуални нарушения при нейното издаване, както и нарушение на материалния закон, тъй като не е отчетен фактът за наличието на търпимост спрямо процесния гараж.

Ответникът – кмет на р-н „Л.“, СО чрез юрк. Г. в писмено становище по делото оспорва жалбата, като счита издадената заповед за правилна и законосъобразна. Акцентира върху липсата на строителни книжа за изграждането на процесния гараж, както и с оглед годината на неговото изграждане, същият не попада във времевия обхват на § 127, ал. 1 от ПЗР към ЗУТ.

Административен съд – София-град, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

На 29.05.2024 г. служители при районната администрация на район „Л.“ - СО извършили проверка на място на строеж „гаражна клетка № 5.3“, находяща се северно от [жилищен адрес] [жк], в ПИ с идентификатор 68134.4361.136 по КККР, УПИ I – за комплексно жилищно строителство и трафопост, кв. 15, по плана на [населено място] – частна общинска собственост (АЧОС № 9845/22.08.2017 г.). За резултатите от проверката бил съставен констативен акт /КА/ №

23. В него било посочено, че строежът представлява стоманобетонна гаражна клетка с приблизителни размери 5,00/3,00 м. и височина 2,20 м., с монтирани метални гаражни врати и не е захранен с ток и вода. Като собственик и изпълнител на строежа е посочено „неизвестен“. За процесния гараж не са представени строителни книжа, както и не е учредено право на строеж. Посочено е, че обектът представлява строеж по см. на §5, т. 38 от ДР на ЗУТ, както и че е от 5-та категория съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5, б. „в“ от ЗУТ. Направено е заключението, че строежът не е бил допустим по разпоредбите, които са действали по времето, когато е извършен (2002 г.), а именно: ПУП за местност „Л. 5 м.р.“, одобрен със заповед № 55/28.01.1974 г. на гл. дирекция Архитектура и Благоустройство, както и по действащия ПУП, одобрен с решение № 411 по протокол № 21/19.07.2012 г. на Столичния общински съвет. Сторежът не подлежи на изследване за търпимост по § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, който се отнася за строежи, изпълнени преди 31.03.2001 г.

В констативния акт било посочено, че строежът е реализиран без одобрени инвестиционни проекти, без издадено разрешение за строеж, в несъответствие с действащия ПУП и без отстъпено право на строеж от собственика на имота, поради което са приети за нарушени разпоредбите на чл. 137, ал. 3, чл. 148, ал. 1 от ЗУТ. Предвид установените нарушения е прието че КА е основание за започване на административно производство за издаване на заповед за премахване на строежа по реда на чл. 225а, вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Връчването на КА било извършено по реда на § 4, ал. 2 от ДР на ЗУТ - чрез залепване на съобщението за изготвения КА на процесната гаражна клетка на 19.09.2024 г., както и чрез поставянето му на таблото за съобщения в сградата на СО, р-н „Л.“.

С обжалваната в настоящото производство заповед № РЛН26-РА30-36/01.06.2026 г. кметът на СО, р-н „Л.“ на основание чл. 225а, ал. 1 вр. чл. 225, ал. 2, т. 1 и 2 от ЗУТ наредил премахването на незаконен строеж: „гаражна клетка № 5.3“, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.4361.136 по КККР, УПИ I – за комплексно жилищно строителство и трафопост, кв. 15, северно от блок 526,[жк], р-н „Л.“, СО. В мотивите на заповедта административният орган възприел изцяло направените в КА фактически констатации и изводи.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд административен акт, в законоустановения 14 - дневен срок, от лице, чиято правна сфера той засяга неблагоприятно. От представените по делото писмени документи, съдът прави заключението, че жалбоподателката има правен интерес да оспори заповедта за премахване на процесния гараж, тъй като се установява, че именно нейният починал баща е бил извършителят на строежа.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна, поради следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган, в съответствие с делегираните му правомощия със Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община, както и предвид приетата категория на строежа.

Оспореният в настоящото производство акт е издаден след изпълнение на процедурата по чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, в хода на която съдът не констатира допуснати нарушения. Спазени са изискванията преди издаване на заповедта да се състави КА от служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ, който с оглед констатацията, че извършителят на строежа е неизвестен, на основание чл. 225а, ал. 2 от АПК е бил поставен на строежа и на определените за това места в сградата на администрацията.

Относно формата на акта от гледна точка на изискванията към административните актове, визирани в разпоредбата на чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК и по-конкретно т. 4 от същия текст, съдът

приема, че в същия са изложени мотиви за издаването му, като е направено пълно и точно описание на обекта и на относимите факти, мотивирали административния орган да приеме, че е налице незаконен строеж. Посочена е разпоредбата на закона, оправомощаваща административния орган да издаде акт от рода на процесния, както и тези, отнасящи се до квалификацията на строежа като незаконен.
Предвид изложеното съдът приема, че в хода на проведеното административно производство не са допуснати процесуални нарушения от категорията на съществените, които да обусловят неговата отмяна.
Атакуваната заповед е и материално законосъобразна. Същата е издадена на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ, поради констатирана незаконност на строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, като се нарежда премахването му. За да е законосъобразно издадена, на първо място със заповедта следва да е разпоредено премахване на обект, който представлява строеж. Легалното определение на „строеж“ се съдържа в разпоредбата на §5 т. 38 от ДР на ЗУТ, според който текст “строеж” са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението. В КА е прието, че строежът представлява стоманобетонна гаражна клетка. Обектът е определен като строеж от пета категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, като съдът счита, че тези изводи са правилни и отговарят на установеното в хода на съдебното производство.
Видно от заключението на допуснатата по делото съдебно-техническа експертиза, процесният строеж представлява типова стоманобетонова гаражна клетка с монтирана метална врата, с размери ширина – 3,30 м., дължина – 5,50 м. и височина – 2,20 м., с приблизителна застроена площ около 15 кв.м. Вещото лице е посочило, че този вид гаражни клетки се изработват по типови проекти, сглобяват се и се транспортират и монтират готови на място, като нямат основи (фундамент), но независимо от преместваемостта си, не могат да се характеризират като преместваеми обекти по см. на чл. 56, ал. 1 от ЗУТ, поради своето предназначение – гаражи за лек автомобил. С оглед представените по делото писмени документи от жалбоподателя, е направено заключението, че гаражната клетка е закупена през 1999 г., а поставена на мястото, описано в заповедта, в периода 2004-2007 г. За процесния строеж няма одобрени строителни книжа, както и няма одобрена схема от главния архитект на общината за монтаж на гаражна клетка. Вещото лице е извършило справка в регулационните планове за територията към 2004-2007 г., като е констатирало, че както по правила, действали по време на поставянето на гаражната клетка (застроителен и регулационен план на Л.-разширение, одобрен със заповед № РД-50-09-159/13.04.1984 г., изменен със заповед № РД-09-50-377/0106.2004 г.), така и по действащия ПУП-ПРЗ за м. „Л. 5“м.р., одобрен с решение № 412/19.07.2012 г., теренът, върху който е разположена гаражната клетка попада в устройствена зона „Жк“ – жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване, в която на основание чл. 43, ал. 3 от ЗУТ е допустимо допълващо застрояване, каквото се явява гаражната клетка, но за него е необходимо одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж. Освен това, теренът, върху който се намира гаражната клетка, е частна общинска собственост, като няма отстъпено право на строеж или право на ползване.
С оглед на това, доколкото процесният гараж представлява строеж, за да е законно изграден, следва да има издадено разрешение за строеж. В този смисъл са действащите от 2001 г.

разпоредби на ЗУТ – чл. 148 и сл. В случая, строежът не отговаря на изискванията на тези разпоредби, което се установява, както на база събраните доказателства, така и от заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза.
Предвид изложеното съдът приема, че процесният строеж е незаконен и като такъв подлежи на премахване, освен ако не е търпим. С оглед установения период на построяване на гаража – 2002-2004 г., съдът счита че процесният строеж не е търпим по смисъла на § 16 от ПР на ЗУТ. При първата хипотеза на посочената разпоредба, строежът следва да е изграден до 7 април 1987 година, при втората - да е започнат в периода 8 април 1987 година - 30 юни 1998 година и неузаконен до влизане в сила на закона (31.03.2001 г.) и в третата – да е започнат след 30 юни 1998 година. Тук следва да се отбележи, че не се приема твърдението на жалбоподателката, че процесната гаражна клетка е закупена и изградена през 1999 г., а не през 2004 г. Както самата жалбоподателка пояснява, през 1999 г. гаражната клетка е била закупена и позиционирана на друг общински терен - срещу блок 525, в[жк], а през 2004 г. е била преместена на описаното в заповедта за премахване място. В случая релевантно за изследване статута ѝ на търпимост е периодът, в който е била поставена на сегашното ѝ място, а не предходен такъв, когато се е намирала на различен от посочения в оспорената заповед терен. Строежът попада в устройствена зона „Жк“, строителство в която е допустимо само след издаване на разрешение за строеж. Строежът не е търпим и на основание разпоредбата на § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ, която определя като търпими строежите, изградени до 31.03.2001 г., които макар извършени без строителни книжа, са били допустими по разпоредбите, действали по време на извършването им или по действащите разпоредби съгласно този закон. Ето защо съдът счита, че строежът не отговаря на правилата и нормативите, действали към момента на изграждането му и по действащите разпоредби на ЗУТ, поради което и не може да бъде приет за търпим и подлежи на премахване.
Предвид тези съображения, съдът намира обжалвания индивидуален административен акт за законосъобразен, а жалбата против него за неоснователна.
При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 3 от АПК основателно се явява направеното от процесуалния представител на ответника в писмено становище по делото искане за присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение, което следва да бъде определено съгласно чл. 37 от Закона за правната помощ, вр. чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, в минимален размер от 50 евро, с оглед фактическата и правна сложност на делото, които следва да бъдат възложени в тежест на жалбоподателя.
Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Н. Й. Ц. в качеството ѝ на наследник на Й. К. Ц. срещу заповед № РЛН26-РА30-36/01.06.2026 г. на кмета на Столична община, р-н „Л.“.
ОСЪЖДА Н. Й. Ц. да заплати на Столична община сумата от 50 евро юрисконсултско възнаграждение.
РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 - дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд на Република България.
ПРЕПИСИ от решението да се връчат на страните.

СЪДИЯ: