

РЕШЕНИЕ

№ 34452

гр. София, 21.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав, в
публично заседание на 29.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разглежда дело номер **2137** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215 ЗУТ във вр. с чл. 145 и сл. АПК.

Образувано е по жалби на Л. В. Р. и „Бългериан акаунт сървис“ООД срещу Заповед №САГ25-РА-30-006/28.01.2025г. на гл.архитект на Столична община, допълнена със Заповед №САГ25-РА-30-022/12.02.2025г. на кмета на Столична община, като е наредено да бъде премахнат незаконен строеж: „Автосервиз“, част от сграда с идентификатор по КККР 68134.6722.1231.3, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.6722.1231, УПИ VI-9 за автосервиз, офис и жилища, кв.1, м.“Градина-изток“, район „П.“-СО. Жалбоподателите твърдят, че оспорената заповед е нищожна, тъй като гл.архитект не е бил компетентен да издава заповеди за премахване на незаконни строежи от вида на процесния, като изводът, че строежът е от пета категория е необоснован. Твърди се и че е допуснато съществено нарушение на процесуалните правила и противоречие с материалния закон, доколкото не е изследвана търпимостта на строежа и собствеността му; като жалбоподателите не са уведомени за започване на административното производство и не са поканени да присъстват при съставянето на констативния протокол за това. Иска се оспорената заповед да бъде прогласена за нищожна, алтернативно - да бъде отменена.

В съд.з. жалбоподателят Л. В. Р., р.пр., не се явява. Представява се от адв.П., която поддържа жалбата. Претендират се направените от страната разноски по делото.

Жалбоподателят „Бългериан акаунт сървис“ООД, р.пр., не се представлява в съд.д. и не се ангажира становище по делото.

Конституираните по делото ответници кмета на Столична община и гл.архитект на Столична община, чрез юриск.А.-Н., оспорват жалбите. Прави се възражение за прекомерност на

претендирания от жалбоподателя адвокатски хонорар. Иска се присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, след като прецени доводите и становищата на страните, събраните по делото доказателства и заключението на вещото лице по назначената по делото съдебно-техническа експертиза, намира за установено от фактическа страна следното:

Съгласно представените по делото нотариални акт /л.35-37 и.45-50 от делото/ от 27.09.2017г., 12.03.2018г. и от 01.07.2019г. жалбоподателят Л. В. Р. се легитимира като собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.6722.09 и 68134.6722.10 по КKKP, одобрени със Заповед РД-1821/190.02.2012г. на изп.директор на АГКК.

С нотариален акт №23, том I, рег.№2474, дело №21/2025г., на 23.01.2025г. Л. В. Р. е продал на втория жалбоподател „Бългериан акаунт сървис“ООД имоти, сред които поземлен имот с идентификатор 68134.6722.1231 по КKKP, с предишен идентификатор 68134.6722.09, заедно със всички подобрения и приращения в тях. Както сочи в заключението си вещото лице, с урегулирането на ПИ с идентификатор 68134.6722.9 и нанасянето на новото му предназначение по КKKP, имотът получава нов идентификатор 68134.6722.1231.

По делото е представено издадено на Л. В. Р. Разрешение за строеж №24/14.11.2017г. на гл.архитект на район П. /л.55/, съгласно одобрени/съгласувани проекти за строеж „Автосервиз и работилница- Халета – Хале I със застроена площ 688кв.м. и Хале II със ЗП 434кв.м. в УПИ VI-9, кв.1 по плана на район П.-СО, кв.Г., м.“Градината /И./“. Следва да бъде отбелязано, че проектът за план за улична регулация за обрязване на нов УПИ VI-9 „за автосервиз, офис и жилища“, кв.1, м.“Градина-И.“, район „П.“ и проекта на план за застрояване са одобрени едва с Решение №98/12.03.2020г. на СОС /л.126-130/. Съгласно писмо изх.№Към РПН24-ДИ05-773/2/ от 02.09.2024г. /л.65/ съхраняваното в район П., представено и по делото /на л.66/ Разрешение за строеж №24 е от 14.11.2017г. и касае съвсем различен строеж от процесния в [населено място]. По делото не са представени одобрените инвестиционни проекти, посочени в Разрешението за строеж от 2017г.

На 08.04.2022г. е одобрен проект и е издадено разрешение за строеж от гл.архитект на район „П.“-СО за строеж „Автосервиз и работилница със ЗП 79квм., РЗП 129,35кв.м. и изгребна яма“, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.6722.1231, УПИ VI-9 за автосервиз, офис и жилища, кв.1, м.“Градина-изток“, район „П.“-СО. По одобрения проект е предвидено автосервизът да е правоъгълна форма в план с размери в план 8,97м./14,42м. и с площ 129,35кв.м., на отстояние 3,00м. от границата със съседния поземлени имот с идентификатор 68134.6722.7.

По Констативен акт №САГ24-ТК00-707-5/18.11.2024г., съставен от длъжностни лица от отдел „Оперативна дейност и регистрация на строежите“ към дирекция „Общински строителен контрол“-СО за извършена проверка на строежи: „„Автосервиз“, част от сграда с идентификатор по КKKP 68134.6722.1231.3, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.6722.1231, УПИ VI-9 за автосервиз, офис и жилища, кв.1, м.“Градина-изток“, район „П.“-СО, е установено, че на място строежът е в различна конфигурация в сравнение с плана, значително по-голяма в размери - с дължина около 63,90 и с ширина около 6,31м. до около 11,90м., т.е. с площ около 685кв.м.; строежът е изпълнен на границата с поземлени имот с идентификатор 68134.6722.7. Строежът е изпълнен с метална конструкция – метални колони, метални ригели, греди и столици. Стенното ограждение е изпълнено от фасадни термопанели, а покривното покритие е от покривни термопанели. Като възложител и собственик на строежа е посочен Л. В. Р.. По данни от архивните изображения в Географско-информационната система СОФКАР и изображенията от Google Earth Pro, е прието, че строежът е построен в

периода 2018-2020г.

От жалбоподателя Л. В. Р. е подадено възражение срещу горните констатации, като е оспорен извода, че строежът е пета категория; твърди се, че от констатациите не можело да се направи извод дали обектът е „строеж“ по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ или преместваем обект по §55, т.80; както и дали той не представлява „търпим строеж“ по §16 и §127, ал.1 от ПЗР на ЗУТ, като не е установено времето на извършването му.

Въз основа на установеното по Констативен акт №САГ24-ТК00-707-5/18.11.2024г., с оспорената Заповед №САГ25-РА-30-006/28.01.2025г. на гл.архитект на Столична община е наредено да бъде премахнат незаконен строеж: „Автосервиз“, част от сграда с идентификатор по КKKP 68134.6722.1231.3, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.6722.1231, УПИ VI-9 за автосервиз, офис и жилища, кв.1, м.„Градина-изток“, район „П.“-СО“. В мотивите на заповедта е прието, че строежът е V-та категория съгласно чл.137, ал.1, т.5, буква „а“ от ЗУТ. Посочено е и, че строежът не попада в хипотезите на § 16 от ПР на ЗУТ и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ.

Горната заповед е допълнена със Заповед №САГ25-РА-30-022/12.02.2025г. на кмета на Столична община относно качеството и на „извършител“, в което Л. В. Р. е задължен да премахне строежа, освен като възложител и собственик.

Със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г., т. 1.46, кметът на СО е делегирал на главния архитект на СО правото по да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал.2 от ЗУТ – от четвърта до шеста категория. Последната е отменена със Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025г. на кмета на СО, като е отпаднало правомощието на гл.архитект по т.1.46 да нарежда премахването на незаконни строежи на основание чл.225, ал.1 ЗУТ

Съгласно заключението на вещото лице арх.О. Б. по назначената по делото съдебно-техническа експертиза, процесният имот е урегулиран за първи път с Решение №98 по протокол №10/12.03.2020г. на Столичен общински съвет, като по действащия ПУП представлява УПИ VI-9, отреден за „Автосервиз, офиси и жилища“, кв.1, м.„Градина-изток“, район „П.“. С ПЗ е предвидена двуетажна , свободностояща като начин и ниска като характер сграда с височина по-малка от 10м; втора долепена двуетажна ниска и свободностояща сграда с височина по-малка от 7м. и още една свободностояща, двуетажна сграда с височина по-малка от 7м.

При така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбите са допустими като подадени в срок и от лица с правен интерес, срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт. По съществото им съдът взе предвид следното:

Съгласно 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. В случая на издателя на акта – главния архитект на СО, са делегирани съответните правомощия със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г.

Като взе предвид площта и конструкцията на автосервиза, съдът намира, че същият не може да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен, поради което следва да се приеме, че същият не представлява преместваем обект по § 5, т.80 от ДР на ЗУТ, съответно чл.56 ЗУТ, а както приема административният орган, е строеж по смисъла на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ, V категория съгласно чл.137, ал.1, т.5, б.„а“ от ЗУТ във връзка с чл.10, ал.2 и ал. 3 от Наредба №1 от 30.07.2003г. за номенклатурата на видовете строежи – сгради и съоръжения за обществено обслужване с

разгъната застроена площ до 1000 кв.м. включително. Доколкото премахването на строежите от V категория също е в правомощието на главния архитект, съдът приема, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган.

Заповедта е издадена в изискуемата писмена форма и съдържа всички реквизити по чл.59, ал.2 АПК.

При издаването на акта са спазени административно-производствените правила. Съгласно чл.225а, ал.2 ЗУТ, обстоятелствата по ал.1 във вр. с чл.225, ал.2 ЗУТ относно наличие на незаконно сторителство, без строителни книжа, са установени с констативен акт, съставен от служителите по чл.223, ал.2. Препис от констативния акт е връчен на жалбоподателя Р. и той е имал възможност да подадат възражение срещу констатациите, описани в него, от която се е възползвал. Не представлява съществено нарушение на процесуалните правила фактът, че констативният акт е съставен в отсъствие на представител на жалбоподателя, тъй като същите са имали възможност да направи възраженията си по него и да ангажира доказателства във връзка с тях в административното, съответно в съдебното производство.

Процесната заповед е издадена в съответствие с материалния закон. Съгласно чл. 137, ал.3 от ЗУТ 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. 148, ал.1 от ЗУТ предвижда строежи да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон. Изпълнен строеж в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план и при съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект прави строежът незаконен по смисъла на чл. 225, ал.2, т.1 и 3 от ЗУТ, т.е. подлежащ на премахване.

В случая е налице строеж изпълнен на регулационната граница на УПИ в разрез с предвижданията на действащия застроителен план, предвиждащ свободно застрояване – на отстояние 3 м. от границата на имота. Също така автосервизът е в съществено отклонение от одобрените за него строителни книжа - инвестиционният проект предвижда 3П 129,35кв.м., а на място застроената площта на сградата е 685кв.м.

Съдът намира за неоснователно възражението, че се касае за търпим строеж. В тази връзка, жалбоподателите не излагат конкретни твърдения и не представя доказателства за година на построяване на строежа, като не се опровергават по делото данните от архивните изображения в Географско-информационната система СОФКАР и изображенията от Google Earth Pro, според които процесният обект е построен след 2017г. Също така, сградата не е нанесена в КК, приета през 2012г. Предвид горното съдът приема за обоснован и правилен извода на административния орган, че не е налице, с оглед годината на реализирането му, търпим строеж по смисъла на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ или §127, ал.1 от ПЗР на ЗУТ.

Доколкото съгласно чл.225а, ал.5 ЗУТ, принудителното премахване е за сметка на извършителя и на ..., възложителя на строежа, неоснователно е и възражението на оспорващите относно определянето на Л. Р. като адресат на оспорения акт, доколкото именно той е извършил незаконния строеж, макар към момента на издаване на заповедта вече да не е негов собственик. В същия смисъл е и разпоредбата на § 3, ал. 1 от ДР на Наредба № 13 от 23.07.2001 г. за принудителното изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на ДНСК, съгласно която адресат на заповедта по чл. 225а от ЗУТ може да е собственикът на терена, лице с ограничено вещно право или извършителят на незаконния строеж.

С оглед горното, като намира, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган, в съответната форма, при спазване на процесуалния и материалния закон и в съответствие с целта на закона, съдът приема, че жалбите срещу нея като неоснователни следва да бъдат отхвърлени.

При този изход на спора, на ответника ще следва да се присъдят разноски за

юрисконсултско възнаграждение в размер от 200 лв., определен съгласно чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

По изложените съображения и на основание чл.172 ал.2 от АПК Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбите на Л. В. Р. и „Бългериан акаунт сървис“ООД срещу Заповед №САГ25-РА-30-006/28.01.2025г. на гл.архитект на Столична община, допълнена със Заповед №САГ25-РА-30-022/12.02.2025г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Л. В. Р., ЕГН-[ЕГН], и „Бългериан акаунт сървис“ООД, ЕИК[ЕИК], да заплатят солидарно на Столична община съдебни разноси в размер на 200 /двеста/ лева.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14- дневен срок от съобщаването.

СЪДИЯ: