

РЕШЕНИЕ

№ 24419

гр. София, 17.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в
публично заседание на 13.05.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **1135** по описа за **2026** 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) във вр. с чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалба на Е. П. Г. и Л. М. Г. против заповед № РНД25-РД56-469/09.12.2025г., издадена от кмета на район „Н.“ на Столична община (СО). Ответникът оспорва жалбата като неоснователна.

След като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лица, които имат правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, е неоснователна.

По повод подаден сигнал рег. № РНД25-ТД26-1364/17.07.2025г. на района била извършена проверка от служители на последния в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1386.28. Собственици на посочения ПИ са жалбоподателите, видно от представения нотариален акт вх. № 1967/19.01.2022г. на Службата по вписванията. Резултатите от проверката са отразени в констативен акт (КА) № 7/2025 от 29.07.2025г. (л.39-41 от делото). В КА е описан строеж, представляващ двуетажна постройка с дървена конструкция /греди и колони/ с размери в план 9,20 м. х 6,00 м., застроена площ около 55 м2 и обща височина до 5,50 м. Външните ограждащи стени са изпълнени от OSB плоскости, като подът между първия и втори етаж е дървен гредоред. Достъп между етажите се осъществява чрез дървено стълбище. Покривът е двускатен с дървена конструкция, покрит с ламарина. Монтирана е дограма. Строежът е напълно завършен и се ползва за заведение-пицария. Строежът е захранен с електрическа енергия и вода, като е изградена вентилационна инсталация. Отбелязано е в КА и, че обследваният строеж е ситуиран по

границата на имота със съседен УПИ II- 2595, кв. 116, м. "Н. 1 Б", като дървените колони стъпват върху бетонов фундамент с височина около 0,10 м. и са захванати за същия с планки и болтове. Фундаментът е с размери в план 13,00 м. х 7,00 м. и частично попада в съседния УПИ II-2595 с около 35,00 м². Няма възможност да се види дали фундаментът има армировка и няма данни, ако има, прекъсната ли е някъде. Към северната фасада на двуетажната сграда е изпълнен навес с дървена конструкция с размери в план 8,00 м. х 5,00 м. и застроена площ 40,00 м² с еднокатен дървен покрив, покрит с ламарина. Височината на дървения навес е до 3,50 м. Монтирана е дограма, посредством която се обособява помещение, което е функционално свързано със заведението и обособява място за посетители. Подът е от термopanели и настилка - ламиниран паркет.

В КА е отбелязано и, че по данни на жалбоподателката двуетажната постройка е изпълнена през 2001 г., а пристроеният и функционално свързан към нея остъклен дървен навес е изграден след 2001 г. Строежът е изпълнен без одобрени инвестиционни проекти и без издадено разрешение за строеж от компетентния орган. Строежът не съответства на действащия към момента Застроителен и регулационен план за УПИ III- 28, кв. 116, м. "Н. 1 Б", одобрен със Заповед № РА-50-894/21.10.2022г. на главния архитект на СО. Съгласно действащия за района подробен устройствен план (ПУП), строежът не се запазва или потвърждава. По време на изграждане на обследвания строеж е действал предходен ЧЗРКП за посочения УПИ, одобрен със Заповед № 09-50-589/28.10.1998г. на главния архитект на [населено място]. Съгласно този план, за урегулираните поземлени имоти от кв.116 е било предвидено сключено застрояване по улична регулация, като на мястото на изпълнения в УПИ III- 28 строеж се е предвиждал подземен гараж. Строежът е в несъответствие с предвижданията на ПУП, действал към момента на изграждането му. Установеният незаконен строеж е пета категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5, буква „а“ от ЗУТ.

Като възприел тези констатации, издателят на оспорения акт намерил, че обектът „Двуетажна сграда с дървена конструкция и остъклен дървен навес - пицария К.“ представлява строеж по смисъла на §5, т.38 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗУТ и има характеристиките на такъв. В мотивите на процесната заповед е отбелязано, че строежът е незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ като извършен без одобрени (съгласувани) строителни книжа и без разрешение за строеж. Той не попада в хипотезите на §16 от Преходните разпоредби (ПР) на ЗУТ и §127 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на Закона за изменение и допълнение (ЗИД) на ЗУТ, обн. в „Държавен вестник“ бр. 82/2012 г., поради това, че не съответства на предвижданията на действащия подробен ПУП и предвижданията на ПУП, действал към момента на изграждането му. По тези съображения и на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ с оспорения акт е разпоредено премахване на описания строеж. За постановяване на актове от този вид кметът на район „Н.“ на СО е бил надлежно овластен с представената заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на СО, т.7.43.

В производството пред съда не бяха представени доказателства, годни да обосноват изводи, различни от формираните от административния орган. Прието е заключение на съдебно-техническа експертиза, което съдът в настоящия състав възприема като обективно, компетентно и съответно на обстоятелствата по делото. Наред с това, от него не се установяват нови релевантни такива. Вещото лице посочва, че съгласно две скици, издадени съответно през 1994г. и 1996г., в ПИ с идентификатор 68134.1386.28 са налични масивна двуетажна къща и дървена двуетажна къща, позиционирана пред масивната. Предвид договор от 18.09.2000г. за изграждане на навес (парков елемент) с материали: дървена конструкция с покрив от ламарина, вещото лице приема, че навесът – тип парков елемент, с договорена височина 2,50 м, е бил завършен за около 10

работни дни от посочената дата. Дървената къща е с размери: челна ширина на фасадата около 9,20 м и странична дълбочина на фасадата – 6 м. Застроената площ на дървената къща е 55,20 кв. м. Дървеният навес е с размери: челна ширина на фасадата – 8 м, странична дълбочина на фасадата – 5 м и височина на съоръжението 2,50 м. Застроената площ на дървения навес е 40 кв. м. Двуетажната дървена постройка е Пицария „К.“ - обект, в който могат да се предлагат различни видове пици, салати, студени и топли предястия, паста (спагети), печени на скара/ грил месни продукти, десерти, топли напитки, вина и високоалкохолни напитки. Предназначението на функционално свързания към нея остъклен дървен навес е консумация на храни и напитки на открито. За този навес, функционално свързан към двуетажната дървена сграда, намиращи се в ПИ с идентификатор 68134.1386.28, не се съхраняват строителни книжа в район „Н.“ на СО. Същият навес е самостоятелно съоръжение и не представлява част от основната сграда. При извършения от вещото лице оглед липсвала ограда и/ или оградна линия между ПИ 68134.1386.28 и ПИ 68134.1386.2595. Вместо нея между процесната дървена сграда и пристроения към нея навес и направения дълбок (около 10м) строителен изкоп, видял деформирана армировъчна мрежа, която не обезопасява изкопа в съседния имот с идентификатор 68134.1386.2595. Вещото лице изразява становище, че двуетажната постройка и функционално свързания към нея остъклен дървен навес представляват търпим строеж по смисъла на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и §127, ал.1, от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. В тази част заключението представя формиран правен извод от вещото лице извън областта на специалните му познания, поради които съдът не го възприема в тази му част. Изслушани са показанията на свидетелите А. С. П. и Г. А. П., които съдът в настоящия състав възприема като обективни, последователни и съответни на обстоятелствата по делото, но от тези показания също не се установяват нови релевантни обстоятелства. Свидетелят А. П. посочва, че познава Е. Г., от мъжа ѝ, от много отдавна се познава с него, от казармата. Близки са, знае къде живее: на „Л. шосе“ № 2, „А. Л.“ № 2, една малка уличка. Свидетелят разбрал скоро, че има някакви проблеми със строители. Често ходи натам и вижда, че има един изкоп до тях. Разбрал, че нещо не е наред. Жалбоподателката му споделила наскоро, че искат да завземат имота ѝ явно и да застроят, както при всички други, но тя не се съгласила. Мъжът ѝ е болен. Почнали неприятности. Свидетелят сега разбрал, досега не е имало никога нищо. В парцела в момента е къщата, в която живеят и отпред дървената къща. Съкратили им двора, бутнали голяма част, където било, даже било без ограда. Свидетелят често ходи, но го е страх да мине с колелото. Има едно такова малко разстояние, захлупено. Има едно такова местенце, през което да се мине само него и затова с колелото му е малко притеснено да мине и да вкара в двора колело, защото отвън не става, че ги крадат. Дървената сграда е строена в периода 1995 г. - 1996 година. Тогава били непрекъснато заедно и си построили бетонната къща след това. Дървената къща в момента е пицария. Впоследствие направили един навес само, впоследствие. Няма бетонни, тухлени, метални и т. н. конструкции по дървената къща. Нея я строили със стари материали. Не разполагали с много средства и използвали стари материали. Свидетелката Г. П. посочва, че познава Е. Г., приятели са от много години. Знае къде живее, ходили са многократно, от 20 години. Не знае да е имала някакви проблеми със сградите, да са пускани жалби срещу нея през годините, да е имала някакви проблеми със съседите от двете страни. Много често ходят там и жалбоподателката никога нищо подобно не е споделяла. Сега се прави един изкоп, който напукал бетона и не е добре обезопасен, с една ограда. В парцела първо била мъничката, дървената къщичка и след това си построили тази, която е от тухли. Навесът също ѝ е известен, знае всичко, защото са многогодишни приятели. Построен е със сигурност някъде преди 1997 г. и 1998 г., някъде там. Сега точно не може да каже, 99-та година да е. Не знае. Не е имало във връзка с тези къщи преди това някакви жалби, някакви дела.

Така установените в производството пред административния орган и пред съда обстоятелства не обосновават извод за търпимост на процесния строеж. Хипотезите на § 16 ПР ЗУТ, § 127, ал. 1 ПЗРЗИДЗУТ от ДВ бр. 82/2012 г., и § 184 от ПЗРЗИДЗУТ от ДВ бр. 65/2003г. регламентират условията за издаване на удостоверение за търпимост за строежи, за които няма строителни книжа. Статутът на търпимост на строежа възниква по силата на закона при наличието на нормативно установените кумулативни условия и не го приравнява на законен, а само на неподлежащ на премахване и забрана ползването. Тези незаконни по смисъла на ЗУТ строежи биха могли да бъдат разрешени, ако са допустими по действащите подробни устройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно ЗУТ, когато са изградени до 02.01.2001 г. Разпоредбите на горепосочените § 127 ПЗРЗИДЗУТ и § 184 ПЗРЗИДЗУТ са материалноправни и не им е придадено обратно действие, т. е. не могат да преуреждат развили се вече правоотношения. Посочените норми въвеждат нов период, който следва във времето периода, установен с § 16, ал. 3 ЗУТ.

Предмет на изследване е дали строежите са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби към момента на извършване на преценката за наличието на търпимост. Понастоящем са налични успоредно действащи норми, регламентиращи режима на търпимост, с визирани в тях конкретни изисквания, според периода на започването и изграждането на незаконния строеж. Във всяка хипотеза са визирани конкретни изисквания, според периода на изграждането на незаконния строеж.

Горното означава, че от първостепенно значение е установяване на времето на започване и изграждане на незаконния строеж, което може да се установява с всички доказателства и доказателствени средства, включително и с декларации, като за вписване на неверни данни в декларациите лицата носят наказателна отговорност. В случая от събраните доказателства не се установява точния период на изграждане на процесния обект. Наред с това, безпротиворечиво следва както от КА, така и от заключението на вещото лице и показанията на свидетелите, че това изграждане е в период, последващ посочения в § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, а именно, до 7 април 1987 г. Ето защо, тази разпоредба е неотнормируема към процесния строеж. Във всички останали хипотези на търпимост – посочените съответно в § 16, ал.2 от ПР на ЗУТ: в периода 8 април 1987 г. - 30 юни 1998 г., § 16, ал.3 от ПР на ЗУТ: от 30 юни 1998 г. до 2 януари 2001г., както и в периодите съобразно § 184, ал.2 ПЗРЗИДЗУТ от ДВ бр.65/2003г. и § 127, ал.3 ПЗРЗИДЗУТ от ДВ бр.82/2012г., всеки от тези строежи е следвало да бъде деклариран/ заявен за узаконяване в срока, предвиден в съответната хипотеза. Не се установява и не се твърди в случая строежът да е бил деклариран в сроковете, установени съответно във всяка от възможните хипотези. Наред с това, не се установява процесният строеж да е бил допустим по разпоредбите, които са действали по времето, когато е извършен, независимо в коя от възможните изброени хипотези, или по действащите разпоредби. Следователно, няма основание да бъде определен като търпим и подлежи на премахване съгласно изричната разпоредба на § 127, ал. 15 ПЗРЗИДЗУТ от ДВ бр. 82/2012 г. Необходимостта да установи наличието на условията за издаване на удостоверение за търпимост е указана на жалбоподателите с определение № 1190/12.01.2026г., съобщено на 21.01.2026г. Доказателства за тези релевантни обстоятелства не са представени до приключване на устните състезания по делото в открито съдебно заседание на 11.03.2026г.

Предвид изложеното и като прецени на основание чл.168, ал.1 АПК законосъобразността на оспорения акт, съдът в настоящия състав приема, че той е постановен в изискуемата писмена форма от компетентен орган, в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона – недопускане и отстраняване на незаконното строителство.

С оглед изхода на спора разнските остават за жалбоподателите така, както са направени и на

основание чл.143, ал.3 следва да бъде уважено искането на ответника за юрисконсултско възнаграждение. Последното съдът определя на 200 лева съобразно чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, издадена на основание чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ. Превалутирана, сумата възлиза на 102,26 евро и е дължима на СО, която е юридическо лице съгласно чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация. Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Е. П. Г., с ЕГН [ЕГН], и Л. М. Г., с ЕГН [ЕГН], против заповед № РНД25-РД56-469/09.12.2025г., издадена от кмета на район „Н.“ на Столична община.

ОСЪЖДА Е. П. Г., с ЕГН [ЕГН], и Л. М. Г., с ЕГН [ЕГН], общо да заплатят на Столична община сумата 102,26 евро (сто и две евро и двадесет и шест цента) – юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Съдия: