

РЕШЕНИЕ

№ 14861

гр. София, 17.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав, в публично заседание на 19.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **7636** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалбата на „Екогеоинвест“ ЕООД - С., срещу Заповед № САГ24-РА-19-5/02.10.2024 година на Главния архитект на Столична община, с която е разпоредено спиране на изпълнението на всички видове строително-монтажни работи и е забранен достъпа до строеж : Масивна метална конструкция“, изградена в поземлен имот с идентификатор 68134.900.908, УПИ I – за озеленяване, кв. 283а, м. „Л.“ I част“ по плана на [населено място], с административен адрес : [населено място], [улица].
Жалбоподателят твърди, че оспорената заповед е постановена при допуснати съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на материалния закон. Твърди, че изграденото в имота не представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ, а преместваем обект, поради което не е необходимо да отговаря на изискванията на чл. 225 ал. 2 от ЗУТ, както и не може да бъде спряно изпълнението му. В условията на евентуалност, дори и да се приеме, че изграденото представлява строеж, твърди, че изграденото представлява аварийно укрепване. Моли съда да постанови решение, с което да отмени оспорената заповед.
В съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуален представител, поддържа жалбата. В писмено становище от 25.03.2026 година излага подробните си съображения.
Ответникът, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Твърди, че заповедта е издадена от компетентен орган и при спазване на процесуалните правила. Твърди, че изграденото представлява строеж. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски. В писмено становище от 03.04.2026

година излага подробните си съображения.

Съдът, след преценка на събраните в хода на административното и съдебното производство писмени документи, приема за установено от фактическа страна следното :

Административното производство е започнало със съставянето на Констативен акт № 1/12.09.2024 година, въз основа на подаден сигнал за незаконно строителство в границите на П. „Кошарите“, находящ се на кръстовището на [улица]и ул. „Проф. д-р Ж. Х.“ (л. 111 от делото). В акта, имащ характер на официален свидетелстващ документ, е отразено, че в имот с идентификатор 68134.900.908 е изпълнен строеж : 16 броя метални колони под формата на двоен Т профил, трайно закрепени за земната основа, разположени в контура на съществуваща премахната сграда с идентификатор 68134.900.908.1. В Протокола е отразено, че са изпълнени метални греди, трайно захванати с крепежни елементи и заварки, както и метални правоъгълни профили върху гредите, образуващи ребрата върху покрива. Отразено е, че е реализирано покриване на масивната метална конструкция с покривни сандвич панели. Посочено е, че височината на новоизграждащата се конструкция е приблизително 5 метра. Отразено е, че на място е изпълнена стоманобетонова плоча на нивото на прилежащия терен, като колоните са трайно закрепени в нея. Към Констативния акт е приложен снимков материал.

Видно от Известие за доставяне № 3696 (л. 80 от делото) същото е върнато в цялост с отбелязване, че лицето е непознато на адреса. В Констативен протокол № 1/18.09.2024 година (л. 83 от делото) е отразено залепване на констативния акт на разпоредения за спиране строеж. Към протокола е представен снимков материал.

Със Заповед № САГ24-РА-19-5/02.10.2024 година на Главния архитект на Столична община е разпоредено спиране на изпълнението на всички видове строително-монтажни работи и е забранен достъпа до строеж : Масивна метална конструкция“, изградена в поземлен имот с идентификатор 68134.900.908, УПИ I – за озеленяване, кв. 283а, м. „Л.“ I част“ по плана на [населено място], с административен адрес : [населено място], [улица]. За да постанови този резултат органът е приел, че в имот с идентификатор 68134.900.908 са изпълнени 16 броя метални колони под формата на двоен Т профил, трайно закрепени за земната основа, разположени в контура на съществуваща премахната сграда с идентификатор 68134.900.908.1; изпълнени метални греди, трайно захванати с крепежни елементи и заварки, както и метални правоъгълни профили върху гредите, образуващи ребрата върху покрива; реализирано е покриване на масивната метална конструкция с покривни сандвич панели; височината на новоизграждащата се конструкция е приблизително 5 метра; изпълнена е стоманобетонова плоча на нивото на прилежащия терен, като колоните са трайно закрепени в нея.

Заповедта не е връчена редовно на жалбоподателя. Видно от представеното Известие за доставяне (л. 47 от делото) върху същото липсва подпис на получателя и дата на връчване, поради което съдът намира, че подадената на 04.07.2025 година жалба е в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК, вр. чл. 215, ал. 1 от ЗУТ. Жалбоподателят е адресат на акта, поради което е активно процесуално легитимиран да го оспори Отделно от това същият се легитимира като собственик на недвижим имот с идентификатор 68134.900.908 и построените в него три сгради с идентификатори 68134.900.908.1, 68134.900.908.2 и 68134.900.908.3, въз основа на Нотариален акт № 55, т. III, рег. № 8255, н.д. № 384/28.09.2023 година.

Заповедта е издадена от компетентен орган – Главният архитект на Столична община, арг. Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 година (л. 116 от делото).

Жалбоподателят не е уведомен за започналото административно производство, което съставлява нарушение по чл. 26 от АПК. Нарушение по чл. 26 от АПК представлява и невръчването на Констативния акт. Залепеното на недвижимия имот съобщение не представлява редовно

уведомяване, тъй като не са били предпоставките за предприемане на този способ за връчване. Адресът на жалбоподателя не е неизвестен. Същият е търговско дружество с обявен в публичния Търговски регистър адрес в [населено място], [улица]. Жалбоподателят е потърсен веднъж на адреса и съобщението е върнато с отбелязване, че не е намерен. За да се приеме, че страната не е намерена на адреса е необходимо извършването на поне две посещения, удостоверяващи, че страната не е намерена с подписите на две длъжностни лица [населено място] и да се приеме, че едно посещение на адреса е достатъчно, то липсват доказателства, че уведомлението е поставено на таблото за уведомления в сградата на района или на интернет страницата на съответния орган за времето за подаване на възражения, предложения и искания.

Съдът намира, че нарушението е съществено, тъй като е лишило страната от възможност да представи възражение, респ. е нарушено правото и на защита.

Видно от Заключенията на допуснатите Съдебно-технически експертизи, приети от съда като обективно и компетентно дадени, действащият за територията устройствен план е одобрен с Решение № 112 по Протокол № 60/11.03.2010 година, поправено с Решение № 540 по Протокол № 74/07.10.2010 година на Столичния общински съвет като имотът е с предназначение – за озеленяване. Вещото лице е посочило, че със Заповед № РД-09-50-149/17.09.1999 година е потвърдено съществуващо в имота застрояване.

Видно от показанията на разпитаните в с.з. на 11.12.2025 година свидетели В. Г. С. и В. Д. П. в имота е съществувал ресторант „Кошарите“, изграден върху стоманенобетонова плоча, с дървени и тухлени стени в различните части и покрив.

Вещите лица са посочили, че в имота е изпълнена стоманена конструкция, захваната с анкерни болтове към стоманенобетонова основа. Стоманените рамки са изпълнени посредством болтови съединения и са закрепени към основата с анкерни болтове. В част от строежа е изпълнена допълнителна стоманена конструкция за преградни стени и междинно ниво, чиито съединения са заварки. Покривът е едноскатен, с покривни термopanели. Частично са изпълнени зидани стени от газобетонни блокчета.

Вещите лица безпротиворечиво са посочили, че рамковата конструкция е сглобяема и може да бъде разглобена, преместена, сглобена и използвана със същото предназначение върху стоманенобетонова площадка.

Вещите лица са посочили, че не са налице строителни книжа.

Вещите лица са посочили, че изпълненото на място съответства на представените графични материали на стр. 170 – 172 от делото.

Водещият разграничителен критерий между строеж и преместваем обект е неговото предназначение. Съгласно § 5, т. 80 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ „Преместваем обект“ е обект, който няма характеристиките на строеж и може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура 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, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя. Преместваемият обект може да се закрепва временно върху терена, като при необходимост се допуска отнемане на повърхностния слой, чрез сглобяем или монолитен конструктивен елемент, който е неразделна част от преместваемия обект и е предназначен да гарантира конструктивната и пространствена устойчивост на обекта и не може да служи за основа за изграждане на строеж.

В конкретния казус, обектът на премахване по оспорената заповед изцяло отговаря на визираната дефиниция, тъй като фабрично изработените 16 броя метални колове не са трайно закрепени за

съществуващата стоманенобетонена основа. Същите са закрепени посредством анкерни болтове и могат да бъдат отделени и преместени. Металните греди са захванати върху коловете посредством заварки и могат да се отделят и преместят. Същото се отнася и за металната конструкция с покривни сандвич панели.

Конструкцията е поставена върху стоманенобетонена площадка, която е съществувала в имота (представлява част от съществуващо, отразено в плана застрояване).

С оглед на горното съдът намира, че изграденото представлява преместваем обект по т. 2, ал. 1, чл. 56 от ЗУТ – „преместваеми обекти за административни, търговски и други обслужващи дейности“.

Следователно обектът, предмет на обжалваната заповед не представлява строеж, а преместваем обект, както по конструктивните си характеристики, така и по предназначението си и не попада в приложното поле на режима за премахване по чл. 225а, ал. 1, вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 и чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ, което води до незаконосъобразност на оспорената заповед.

С оглед на изложеното съдът намира, че оспореният административен акт е постановен при допуснато съществено процесуално нарушение и неправилно приложение на материалния закон, поради което подлежи на отмяна.

Жалбоподателят не е претендирал разности, поради което такива не се присъждат.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК съдът

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ срещу Заповед № САГ24-РА-19-5/02.10.2024 година на Главния архитект на Столична община по жалбата на „Екогеоинвест“ ЕООД със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], ЕИК[ЕИК].

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на Република България в 14 дневен срок от съобщението.

СЪДИЯ :