

РЕШЕНИЕ

№ 7605

гр. София, 24.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в публично заседание на 26.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **5692** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е във връзка с подадена жалба от Н. И. М. срещу заповед № РПД25-РА30-1/15.04.2025 г. на кмета на р-н „П.“, Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 2 вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) му е наредено да премахне незаконен строеж „гараж за два автомобила-метална конструкция“, находящ се в поземлен имот с идентификатор по КККР 68134.600.2113 – публична общинска собственост, до кв. 10в, местност „Х. Д.“, р-н „П.“ - СО.

В жалбата се излагат твърдения за незаконосъобразност на оспорената заповед поради нарушение на административнопроизводствените правила и на материалния закон. Посочва се, че жалбоподателят е поискал да му бъде издадено удостоверение за търпимост съгласно § 16 от ПЗР на ЗУТ, поради което процедурата по чл. 225а, ал. 3 от ЗУТ за принудително премахване на незаконен строеж е започнала преждевременно.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Т., която поддържа жалбата и моли съда да отмени заповедта на кмета на р-н „П.“, СО. Претендира сторените по делото разноски.

Ответникът – кметът на р-н „П.“, СО, се представлява от юрк. М., който оспорва жалбата и счита, че същата следва да бъде оставена без уважение.

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 29.01.2025 г. служители при общинската администрация на район „П.“ - СО извършили проверка на място на строеж „гараж за два автомобила-метална конструкция“, изграден върху

нереализирана [улица]в[жк], находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.600.2113 по КККР на [населено място] – публична общинска собственост, до кв. 10в, м. „Х. Д.-част“. За резултатите от проверката бил съставен констативен акт /КА/ № РПД25-ВК92-225. В него било посочено, че гаражът е с приблизителни размери 6,00/8,30 м. и височина 2,00 м., с приблизителна площ около 50 кв.м.; разположен северно от ж.п. линиите и не е захранен с ток и вода. Като изпълнител на строежа е посочен И. Д. М., а за дата на изграждане – 1978-1980 г., за което е цитирано заявление № РПД24-ТК00-71/3/20.01.2025 г. от неговия наследник – Н. И. М.. За процесния гараж не са представени договор за наем или за учредено право на строеж. Направено е заключението, че строежът е в нарушение на чл. 116, ал. 2 вр. чл. 112, ал. 4 от ППЗТСУ (действал до 02.01.2001 г.), а към настоящия момент – в нарушение на чл. 41, ал. 2 от ЗУТ. посочено е, че съгласно решение № 271 по протокол 40/30.05.2013 ф. на Столичния общински съвет не се предвижда допълващо застрояване – гаражи, като имотът е предвиден за улица, като гаражът не отговаря на изискванията на § 16, ал. 1 и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗИТ. Строежът е категоризиран като пета категория съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 б. „в“ от ЗУТ.

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 и чл. 182, ал. 1 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. Констативният акт бил съобщен на жалбоподателя Н. М. на 17.02.2025 г. , видно от приложеното по делото известие за доставяне (л. 21). Срещу КА били подадени възражения № РПД24-ТК00-71/5/20.02.2025 г. и от 21.02.2025 г. от Н. М., в които се посочвало, че на скицата в КА гаражът не е нанесен точно, както и че цитираните му размери не отговарят на действителните такива. Посочвало се, че гаражът се ползва на основание настанителна заповед № 2092/24.12.1975 г., издадена от ДСО „Зърнени храни“, с която семейството на И. М. е настанено във ведомствено жилище на [улица].

С обжалваната в настоящото производство заповед № РПД25-РА30-1/15.04.2025 г. и на основание чл. чл. 225а, ал. 2 вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ, кметът на р-н „П.“, СО наредил на Н. М. премахването на незаконен строеж „Гараж за два автомобила-метална конструкция“, находящ се в поземлен имот с идентификатор по КККР 68134.600.2113 – публична общинска собственост, до кв. 10в, местност „Х. Д.“, р-н „П.“ - 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, от лице, чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в законоустановения 14 - дневен срок. Разгледана по същество 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 да се връчи на нарушителя. Поради това следва да се приеме, че съобщаването е поставило началото на срока за възражения по КА, респективно лицето е уведомено за началото

на административното производство по смисъла на чл. 26 АПК.

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 гараж за два автомобила-метална конструкция. 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 назначеното по делото вещо лице, процесният строеж е изпълнен от метална конструкция с ламаринени стени и еднокатен ламаринен покрив, монтиран върху бетонова основа. Г. е с трапецовидна форма с размери: дължина – 8,56 м.(фасада с входни врати) и 3,60 м. – срещуположна фасада; дълбочина – 12.50 м. и средна височина около 2,30 м. Посочено е, че строежът, нанесен на схемата към констативния акт приблизително отговаря на съществуващото положение на място. Вещото лице е извършило справка в регулационните планове за територията към 1980 г., като е установило, че тогава е действал регулационен план за индустриална зона „Х. Д.“, утвърден със заповед № 349/10.02.1949 г., като в последващи изменения до 1980 г. не е посочена промяна на предназначението на територията, в която попада процесният гараж, а именно – промишлена. Съгласно ППЗТСУ (в ред. към 1978 г.) е границите на промишлените предприятия строежите се изграждат след предвиждане със застроителен план и строително разрешение. Няма данни процесният гараж да е предвиден с устройствен план.

Доколкото процесният гараж представлява строеж, (за което обстоятелство по делото страните не спорят), за да е законно изграден, следва да има издадено разрешение за строеж. В този смисъл са както действащите разпоредби на ЗУТ – чл. 148, така и разпоредбите на ЗТСУ (действали до приемането на ЗУТ през 2001 г.) чл. 37, ал. 1, чл. 55 и чл. 159, ал. 1, т. 3 от ЗТСУ. 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 от административния орган и не оспорен от жалбоподателите период на построяване на гаража – 1978-1980 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. В хипотезите на ал. 2 и ал. 3 на § 16 от ПР на ЗУТ е необходимо незаконните строежи да са декларирани пред одобряващите органи до 31 декември 1998 година, съгласно ал. 2, или в 6-месечен срок от обнародването на ЗУТ, съгласно ал. 3, т.е. до 02.07.2001 година. Такива доказателства не са представени от жалбоподателя в настоящото производство. Освен това и в трите алинеи на § 16 от ПР на ЗУТ се изисква строежите да са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове, какъвто не е процесният случай. Строежът попада в промишлена зона, строителство в която е било допустимо само след издаване на разрешение за строеж. Действащият към момента ПУП, одобрен с решение № 271 по протокол 40/30.05.2013 г. на СОС, не предвижда допълващо застрояване - гаражи. 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. Преценката за "допустимост по разпоредбите" включва съответствието на строежите с всички нормативни изисквания и е поширока по обхват от тази за съответствието "с правилата и нормативите" които касаят техническото изпълнение на строежа. Ето защо, разпоредбата на § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ не изключва приложението на § 16 ПР ЗУТ, а се явява нейно допълнение като въвежда четвърти период за обявяване търпимост на строежите, вкл. тези, извършени без строителни книжа до 31.03.2001 г. и не може да се счита по-благоприятна относно материалноправните условия, на които трябва да отговарят строежите, за да бъдат определени като търпими. 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. И. М. срещу заповед № РПД25-РА30-1/15.04.2025 г. на кмета на р-н „П.“, Столична община.

ОСЪЖДА Н. И. М. 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: