

РЕШЕНИЕ

№ 13155

гр. София, 03.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в публично заседание на 09.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **9644** 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 Л. Г. М. чрез пълномощник Е. М. – неин син срещу заповед № РПН25-РА30-10/01.07.2025 г., издадена от кмета на р-н „Панчарево“, Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1 вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) е наредено на А. В. да премахне незаконен строеж: „допълващо застрояване“ в имот с идентификатор 44063.6222.1162 по КККР на [населено място], УПИ IV-1162, кв. 92, [населено място], р-н Панчарево, СО.

В жалбата се излагат твърдения за незаконосъобразност на оспорения административен акт, като постановен в противоречие на материалния закон и при допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Посочва се, че в заповедта липсват мотиви за нейното издаване, постановена е при неизяснена фактическа обстановка и съдържа частично неверни фактически констатации. Поддържа се, че постройките в имота на жалбоподателката са търпими строежи, тъй като отговарят на строителните норми и правила с оглед на времето на тяхното изграждане (края на 70-те години на миналия век) и не подлежат на премахване.

В съдебно заседание жалбоподателката, редовно призована, се представлява от адв. М., който поддържа жалбата, а по същество моли съда да отмени оспорената заповед и претендира присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът – кмет на р-н „Панчарево“, СО, се представлява от юрк. С., която оспорва жалбата и моли същата да бъде отхвърлена.

Заинтересованата страна – А. В., редовно призован, не взема становище по случая.

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:

Административното производство е започнало с извършването на проверка от страна на служители в районната администрация на СО, р-н „Панчарево“, отдел „Контрол по строителството“ на строеж – „допълващо застрояване“, находящ се в УПИ VI-1162, кв. 91, [населено място]. За резултатите от проверката бил съставен констативен акт /КА/ № 6-ГР94-1265 от 06.11.2024 г. В него било посочено, че собственици на строежа са Н. А. и Л. М., а като извършители на строежа били посочени А. В. и Л. М.. Строежът бил определен като VI-та категория по см. на чл. 137, ал. 1, т. 6 от ЗУТ. Допълващото застрояване представлявало, реализирани по източната имотна граница две постройки – едноетажни, с обща дължина 13 метра, които се използвали за стопански цели. Постройката в дъното на имота била с тухлен зид и размери 2,5 м. X 2,5 м., с едноскатен покрив, покрит с битумни керемиди, а към нея в южна посока била изпълнена допълнителна постройка – едноскатна, покрита с керемиди, с размери около 1,50 м. в южна посока и 2,50 м. в северната част. Източните стени на допълващото застрояване се явявали и плътна ограда към съседния УПИ VIa-1161. Посочено било, че имотът попада в границите на регулационния план на [населено място], одобрен със заповед № 237/18.08.1965 г. и ЧИРП № 7/10.05.1968 г., заповед № РД-09-129/21.05.1991 г. на председателя на ИК на ОБНС „Панчарево“ и заповед № РД-09-152/21.04.1999 г. на кмета на СО, р-н „Панчарево“. За така изпълненото допълващо застрояване не били представени разрешение за строеж или одобрена проектна документация. Направено било заключението, че строежът е изпълнен през 80-те години, като не попада в хипотезата на търпимост.

Предвид установените нарушения било 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 жалбоподателката чрез връчването му на нейния син Е. М. на 06.11.2024 г. Срещу КА било подадено възражение № РПН24-ГР94-1265-(20) от 13.11.2024 г., в което се посочвало, че Л. М. не е участвала в изпълнението на каквото и да било строителство на описаните в КА постройки, както и че по нейни спомени тези обекти били изградени в имота не по-късно от края на 70-те години на миналия век.

С оспорената заповед № РПН25-РА30-10/01.07.2025 г., на кмета на р-н „Панчарево“, Столична община, на основание чл. 225а, ал. 1 вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ било наредено на А. В. да премахне незаконен строеж: „допълващо застрояване“ в имот с идентификатор 44063.6222.1162 по КККР на [населено място], УПИ IV-1162, кв. 92, [населено място], р-н Панчарево, СО. В мотивите на заповедта допълващото застрояване било описано като стопанска сграда и кокошкарник с лека конструкция от талашитени плоскости и метални колове, а източната фасада на допълващото застрояване – изградено от огнеупорни тухли и явяващо се плътна ограда между двата имота с идентификатори 44063.6222.1161 и 44063.6222.1162. Било посочено, че строежът не е търпим по см. на § 16, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ПР на ЗУТ, както и по § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, като не съответства на устройствените правила, разписани в ЗТСУ и ППЗТСУ, действали в периода на построяването му (80-те години на миналия век).

По делото са събрани и гласни доказателства чрез разпит на свидетеля Г. М., от чиито показания се установява, че към 1985 г. постройките на допълващо застрояване са били вече изградени.

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. Жалбоподателката Л. М. се легитимира като съсобственик на

1/3 идеални части от поземления имот – УПИ № VI-1162, кв. 91, с. „Л.“, в който се намират разпоредените за премахване постройки, с представен по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 56, том I, рег. № 3832, дело № 52/2004 г. С оглед наличието на право на собственост върху имота, то по правилата на приращението (чл. 92 от Закона за собствеността), жалбоподателката е съсобственик и на построените върху този имот като допълващо застрояване постройки. В случая не се приема възражението на ответника за липсата на правен интерес у жалбоподателката и съответно за недопустимост на нейната жалба. Съгласно §3 от Наредба № 13 от 23.07.2001г. за принудително изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на ДНСК, адресати на заповедта са само физически или юридически лица, които могат да бъдат: собственика на терена, лице с ограничено вещно право или извършителят на незаконния строеж, спрямо който се създава задължение за премахването му. С оглед на това жалбоподателката, като собственик на поземления имот, в който е извършено незаконното строителство, има право на жалба срещу заповедта на органа за неговото премахване, тъй като с нея се засягат пряко нейни права – правото на собственост върху постройката.

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.

Заповедта е издадена 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. Легалното определение на понятието за „строеж“ се съдържа в разпоредбата на §5 т. 38 от ДР на ЗУТ, според който текст това 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 процесната заповед е прието, че строежът представлява допълващо застрояване. Обектът е определен като строеж от шеста категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 6 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, първата допълваща постройка е с трапецовидна форма, изградена от стоманобетонов пояс, метални колони и ламаринена обшивка, с едностранен покрив от битумни платна. Втората допълваща постройка е масивна, изпълнена от бетонов пояс, тухлена зидария и стоманобетонена плоча; също е с трапецовидна форма, с покрив от керемиди. Постройките не са отразени нито в кадастралната карта, нито в действащия ПУП. Вещото лице е направило заключение, че двете допълващи постройки представляват строеж по см. на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, за който се изисква разрешение за строеж, както по действащата към момента на извършването му правна уредба (чл. 55 от ЗТСУ и чл. 255, ал. 1, т. 1 от ППЗТСУ-отм.), така и по настоящата – чл. 147, ал. 1 от ЗУТ. Посочено е, че постройките не са били предвидени по действащия към 1979 г. (когато се твърди, че са били извършени) ПУП, одобрен със заповед № 237/18.08.1965 г. на зам.председател на ИК на СГНС и по сега действащия подробен устройствен план на [населено място], одобрен със заповед № РД-09-152/21.04.1999 г. Посочено е, че строежът не отговаря на изискванията за допълващо застрояване по чл. 119 от ППЗТСУ и чл. 121 от Наредба № 5 от 1977 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство (отм.).

Доколкото процесното допълващо застрояване представлява строеж, (за което обстоятелство по делото страните не спорят), за да е законно изграден, следва да има издадено разрешение за строеж съгласно горепосочените разпоредби на закона. 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 – 1979 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 и да е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им. Тези изисквания са въведени кумулативно, като в случая постройките не отговарят на второто изискване. 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 по-широка 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 на 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 Л. Г. М. срещу заповед № РПН25-РА30-10/01.07.2025 г., издадена от кмета на р-н „Панчарево“, Столична община.

ОСЪЖДА Л. Г. 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: