Р Е Ш Е Н И Е
№ 43553

гр. София, 06.11.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 76 състав,** в публично заседание на 07.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Снежана Тодорова, като разгледа дело номер **12881** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. с чл. 215, ал. 4 от ЗУТ

Делото е образувано след като с Решение №12360 от 3.12.202г. по адм.д. №8050/2025г. на ВАС , Второ отделение отменя решение № 15187 от 5.05.2025г. по адм. д. №1561 /2025г. по описа на АССГ и връща делото за ново разглегдане от друг състав на същия съд.

Образувано е по жалба на А. К. С. срещу Заповед № САГ24-РА-30-310 / 5.12.2024г на вр.и.д Главен архитект на Столична община с която на осн. чл.225а ал.1 във връзка с чл.225 ал.2 т.2 от ЗУТ във връзка с чл.223 ал.1 т.8 от ЗУТ е наредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж “3 броя допълващо застрояване-стопански сгради: масивна 140 кв.м. с ПИ 68134.4300.8326.1 и 2 броя без идентификатори:- паянтов навес-100 кв.м. в северен край-долен до стопанската сграда и югоизточен паянтов навес 45 кв м-долепен до стопанската сграда, разположени в УПИ XVI-266 , кв.15 по плана на м „Юбилейна гора с адрес [улица].

Жалбоподателят развива съображения за процесуална и материална незаконосъобразност на обжалваната заповед. Нарушен бил чл. 35 АПК, тъй като не били изяснени всички факти и обстоятелства по случая.Обжалваният акт страдал от грешки, които го опорочавали на формално основание. Не били изложени мотиви поради които не се възприемат възраженията срещу констативния акт. Налице било противоречие относно годината на изграждане на строежа. Сградите се захранвали с ток и вода. Поддържа наличие на хипотезата на търпимост по см на § 16 ал 1 от ПР на ЗУТ, като били налице висящи административни

преписки образувани по повод искането му за „узаконяване на строежа“ и издаване удостоверение за търпимост, поради което процесната заповед била преждевременно издадена. Счита, че заповедта била издадена на неправилни правни основания. Моли да бъде отменена заповедта.

Ответникът Главен архитект на Столична община в придружителното писмо оспорва жалбата и моли да се отхвърли. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

СГП редовна призована не изпраща представител и не взема становище.

Административен съд София-град, като взе предвид доводите и възраженията на страните и прецени доказателствата по делото, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

При извършена проверка на място от длъжностни лица при отдел „УТКРКС“ при СО, район О. купел с констативен акт № 550-А от 2.09.2024г съставен по реда на 225а, ал.2 ЗУТ е установен незаконен строеж “3 броя допълващо застрояване-стопански сгради: масивна 140 кв.м. с ПИ 68134.4300.8326.1 и 2 броя без идентификатори:- паянтов навес-100 кв.м. в северен край-долен до стопанската сграда и югоизточен паянтов навес 45 кв м-долепен до стопанската сграда, разположени в УПИ XVI-266 , кв.15 по плана на м „Юбилейна гора с адрес [улица]. Констатирано е, че строежът е извършен от собственика на имот УПИ XVI-266 , кв.15 А. К. С., същият е 6 категория съгласно чл.137, ал.1, т.6 от ЗУТ. Строежът нарушавал устройствената зона /Жм/ по ОУП на СО и условията за обитаване, съгласно чл. 8 ал.1 т.3 и чл.3 ал.2 и чл.16а от ЗУЗСО, изграден бил в несъответствие с предвижданията на действащия ПУП на местността и изграден без строителни книжа /без одобрени проекти и без разрешение за строеж/ с което били нарушени чл.44 ал.2 ЗУТ и чл. 225 ал.2 т.1 и т.2 ЗУТ.

Срещу констативния акт е депозирано възражение.

Въз основа на съставения констативен акт е издадена оспорената в настоящото производство Заповед № САГ24-РА-30-310 / 5.12.2024г на вр.и.д Главен архитект на Столична община с която на осн. чл.225а ал.1 във връзка с чл.225 ал.2 т.2 от ЗУТ във връзка с чл.223 ал.1 т.8 от ЗУТ е наредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж “3 броя допълващо застрояване-стопански сгради: масивна 140 кв.м. с ПИ 68134.4300.8326.1 и 2 броя без идентификатори:- паянтов навес-100 кв.м. в северен край-долен до стопанската сграда и югоизточен паянтов навес 45 кв м-долепен до стопанската сграда, разположени в УПИ XVI-266 , кв.15 по плана на м „Юбилейна гора с адрес [улица].

При горната фактическа обстановка, установена въз основа на всички събрани по делото доказателства, съдът в резултат на извършената служебна проверка в изпълнение чл.168 АПК относно законосъобразността на оспорения административен акт, по отношение на всички основания, посочени в чл. 146 от АПК, установи следното:

Жалбата е процесуално допустима, подадена е от адресат на оспорения акт.

По силата на 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, или на части от тях. Кои строежи са незаконни е

определено в ал. 2 на чл.225 от ЗУТ. Съгласно т. 2, послужила като правно основание за издаване на оспорената заповед, незаконни са строежите, които са извършени без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж.

Заповедта се издава въз основа на констативен акт, съставен от служителите по чл.223 ал.2 от ЗУТ .

Заповедта е издадена от компетентен орган- вр.и.д Главен архитект на Столична община. Компетентността на органа произтича от разпоредбата на чл.225а, ал.1 от ЗУТ и Заповед № СОА21 РД09-455 от 22.03.2021 г. (т.1.46), с която кметът на Столична община /към датата на издаване на процесната заповед/е делегирал правомощието си за издаване на заповеди за премахване незаконни строежи по см. чл.225, ал.2 от ЗУТ на главния архитект на СО. Тоест, оспорената заповед е издадена при наличието на надлежно предоставяне на функции по ЗУТ.

Оспорената заповед е издадена в законоустановена писмена форма, посочен е издателят на заповедта, адресат, строежа по отношение на който е наредено премахване, индивидуализиран е имота, в който е извършено строителството. Заповедта е издадена съобразно разпоредбата на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ въз основа на констативен акт. Съдът приема за техническа грешка отразеното в обжалваната заповед, че КА е съставен от служители на район П., тъй като видно от приложения КА по адм. преписка който е със същия номер като този посочен в обжалваната заповед и възпроизведен в нея, а именно № 550-А от 2.09.2024г, същият е съставен от служители при район О. купел, тоест района по местонахождение на строежа. Компетентни съгласно чл. 225а, ал. 2 връзка с чл.223 ал.2 от ЗУТ са и лицата, издали констативния акт.

От описаната по-горе подробно фактическа обстановка, свързана с издаването на заповедта е видно, че административният орган е спазил специфичната, предвидена в чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ процедурата по констатиране на незаконно строителство. Относно доводите, че не били изложени мотиви поради които не се възприемат възраженията срещу констативния акт , това нарушение не са съществено и не може само по себе си да бъде основание за отмяна на издадената заповед за премахване на незаконен строеж. Съществено е такова нарушение на административнопроизводствените правила, което поставя под съмнение истинността на правно или доказателствено значимите факти в конкретният случай. Бланкетно посоченото в процесната заповед, че възраженията не се приемат, не е такова нарушение, защото то не е довело до нарушаване правото на защита на адресата на акта. Адресатът на акта е подал своевременно и пред надлежния орган жалбата си против издадената заповед. Пред съда е изложил твърдения си за незаконосъобразност . Всички доказателства и възражения, които жалбоподателят е могъл да представи и изложи пред административния орган, е могъл да представи и изложи и пред съда, без по този начин да бъде злепоставен интереса му (в този смисъл Решение № 6537 от 18.05.2010 г. на ВАС, II отд. по адм. д. № 1466/2010 г.). Адресатът на акта е реализирал правото си на обжалване на заповедта, по повод което е образувано и настоящото съдебно производство, не е лишен от възможността да организира защитата си и да представи доказателства в подкрепа на твърденията си.

В хода на съдебното производство бе назначена съдебно техническа експертиза , което заключение се кредитира от съда. Според вещото лице за района, в който попадат процесиите строежи е в сила регулационен и застроителен план на м Юбилейна гора, одобрен с Решение №437 на СОС от 09.07.2015 гОт анализа на двата плана се установява, че местоположението на

процесиите обект е върху имот с идентифшкатор 68134.4300.8326 , за който е отреден УПИ XVI-266 с отреждане за жилищно застрояване от кв. 15. Със застроителната част на одобрения ПУП за района не се предвижда запазването на никоя от съществуващите в имота сгради. Постройките, предмет на обжалваната заповед представляват части от животновъден обект - обор за едър рогат добитък.

При направените от СТЕ проверки в СО НАГ и СО район О. купел не се установи да е издавана виза и/или разрешение за строеж за процесиите постройки, нито да са били одобрявани строителни книжа за тях.

Съгласно действащия ОУП зоната, в която попада обектът е Жм - жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване с параметри както следва: Плътност на застрояване - 40%, К. 1.3, минимална озеленена площ - 40%, кота корниз 10 м. и минимална озеленена площ 40%.

По действащия ПУП УПИ XVI-266 от кв. 15 е предвиден като УПИ с две лица - от запад към [улица] - о.т.139 и от север - към улица-тупик между о.т.139 - о.т.140. По застроителния план в УПИ XVI-266 от кв. 15 м. Юбилейна гора е жилищна сграда в режим на свободно застрояване, разположена във вътрешността на имота на отстояния по-големи от 5 м. от лицата на имота по двете улици - от запад и от север.Предвидена е кота корниз до 10 метра.

При направените оглед и измервания на място от вещото лице на процесиите постройки се установява следното:

Предвидените по действащия ПУП улици - публична общинска собственост не са изградени. До обекта в ПИ 68134.4300.8326 се достига по черен път от бул. Президент Л. в северна посока и през ПИ с идентификатор 68134.4300.8327 или през ПИ 68134.4300.10,68134.4300.8325 или 68134.4300.8324. Имотът е ограден от изток с масивна ограда на съседния от изток ПИ 68134.4300.8351, от север - с ламарини, а от изток и юг няма ограда по имотната граница. От северната страна като имотна граница служи северната стена на северния навес. Източните стени на навесите и на стопанската сграда са на една линия и на отстояние от 3.20 от източната ограда на имота. Южните стени на навесите са до южната имотна граница. Западните стени на жилищната сграда, стопанската сграда и северният навес са разположени на една линия и са с отстояние между 1.60 до 2 м. от западната граница на имота. Площта на УПИ XVI- 266 е 451 кв.м. Общата площ на построяните в имота сгради е 319 кв.м. или имотът е застроен с плътност 70.73% при допустима плътност на застрояване за зона Жм - 40%.

В ПИ 68134.4300.8326 към момента на огледа са налични следните постройки:

Едноетажна жилищна сграда, нанесена в КККР като жилищна сграда на един етаж с идентификатор 68134.4300.8326.2 и с площ от 34 кв.м. Тази сграда не е предмет на обжалваната заповед.

Едноетажна стопанска сграда , нанесена в КККР като едноетажна постройка от допълващо застрояване с идентификатор 68134.4300.8326.1 с площ от 134 кв.м. Южната стена на сградата служи и за северна стена на жилищната сграда с идентификатор 68134.4300.8326.2. На място стопанската постройка представлява обор, южната, западната и източната стени на който са тухлени, а северната стена не съществува, като именно от север е долепен вторият процесен по делото строеж - навес, част от съществуващия обор. Двете сгради са свързани, като нямат

разделителна стена помежду си и към момента на огледа (20.05.2026 г.) са с един общ покрив. Покривът е с дървена конструкция, четирискатен, като има две мансардни части. Покрит е с керемиди - тип „марсилски“ и е във видимо не-добро състояние. Покривните греди са подпрени с дървени греди във вътрешността на сградата. Сградата и навесът към момента на огледа се ползват общо като обор за едър рогат добитък.

Северният навес, описан по-горе е с площ от 100 кв.м. и е с дървена конструкция, като от север, изток и запад е заграден с подръчни материали, дървени плоскости, ламарини и други. С общ покрив със стопанската сграда. Този навес не е нанесен в кадастралната карта и не е бил нанесен в предходен кадастрален или регулационен план.

Описаният в обжалваната заповед югоизточен навес с площ от 45 кв.м. на място предствлява навес, разделен на две части - два навеса, никой от които не е нанесен в КККР. Навесите ползват като северна стена южната стена на стопанската сграда. По източната и южната граници имат навесите плитки бетонови фундаменти. Източната част представлява складово помещение с дървена конструкция и двускатен покрив, покрит с ламарини и разнородни плоскости. Западната част е с метална конструкция и едноскатен покрив, покрит с етернитови плоскости и гофрирана ламарина. Източната част на навеса има импровизирана врата от дървени плоскости. Западната част има врата от алуминиева дограма с остъпляване и се ползва за съхраняване на мляко. Между западната част на навеса и жилищната сграда е наличен и трети навес от подръчни дървени летви и плоскости, използван като ограждение за животни.

Видимата възраст на процесиите постройки е над 40 години. По сведение от възражението на жалбоподателя сградите са строени 1986-1987 година. Строежите, описани в обжалваната заповед са 6-та категория и представляват постройки от допълващо застрояване.

В обстоятелствената част на акта са изложени фактически констатации за всички релевантни обстоятелства. Наредените за премахване строежи – три постройки на допълващото застрояване, са описани с местоположение и конкретни характеристики, които позволяват еднозначното им индивидуализиране. Посочено е правното основание за издаване на заповедта, като строежите са квалифицирани като незаконни в хипотезата на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, както и времето на извършване на строителството. Данни за характеристиките и вида на строежите, времето на изграждането им, както и за нарушените правни норми се съдържат и в съставения по реда на чл. 225а, ал. 2 ЗУТ констативен акт, който е цитиран в заповедта.

Противно на доводите на жалбоподателя, съдът намира, че обжалваната заповед е мотивирана, съдържа фактически и правни основания за издаването ѝ между които е налице тъждественост.

От първостепенно значение е установяване на времето на започване и завършване на незаконния строеж, което може да стане с всички доказателства и доказателствени средства, включително и с писмени декларации. От събраните доказателства се установява, че е била изградена в периода сградите са строени 1986-1987 година.

Обективния факт на липса на изискуемите строителни книжа е достатъчно основание да се приеме, че е налице незаконен строеж по см. на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ.

В производството по установяване и премахване на незаконен строеж, административният орган е длъжен да изследва и търпимостта на строежа по § 16 и § 127, ал. 1 ПЗР на ЗУТ, тъй като при установяване на такава, строежът не подлежи "на премахване и забрана за ползване“. § 16, ал. 1 ПР ЗУТ и § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ регламентират условията за издаване на удостоверение за търпимост за строежи, за които няма строителни книжа - незаконни строежи. Статутът на търпимост на строеж възниква по силата на закона при наличието на нормативно установени кумулативни условия и не го приравнява на законен, а само на неподлежащ на премахване и забрана ползването на основание неговата незаконност. В тази вр. се съобразява установената съдебна практика за неотносимост на отказа за издаване удостоверение за търпимост в производството по установяване и премахване на незаконния строеж - удостоверението за търпимост няма обвързващо действие за органа по чл. 225 и чл. 225а от ЗУТ, тъй като закона му е придал удостоверителен характер и само по отношение на "прехвърлителна сделка" в разпоредбите на § 16, ал. 1, предл. второ и § 127, ал. 1, предл. второ ПР на ЗУТ.

Предвид установеното чрез доказателствата година на построяване на сградите относими към въпроса за търпимостта им са хипотезата, визирана в § 16, ал. 2 от ПР на ЗУТ / от 8 април 1987 г. до 30 юни 1998 г. /, строежът е следвало да бъде деклариран в срока, предвиден в съответната норма. Не се констатира и не се твърди, строежът да е бил деклариран в тези срокове, съответно до 31.12.1998 г.

Наред с това, не се установява процесният строеж да е бил допустим по действащия подробен устройствен план по време на извършването му или към настоящия момент. Съдът формира собствен правен извод, че строежът не отговаря на нормите-нито действалите по време на изграждането му , нито по действащите в момента. Строежът не е търпим, не е и законен или узаконен , поради което Заповедта за премахване се явява правилна и законосъобразна.

По изложените съображения, съдът приема жалбата за неоснователна и като такава, следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора, в полза на ответника следва да бъде присъдени юрисконсултско възнаграждение в размер от 150 евро.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. последно и чл. 143 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. К. С. срещу Заповед № САГ24-РА-30-310 / 5.12.2024г на вр.и.д Главен архитект на Столична община с която е наредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж “3 броя допълващо застрояване-стопански сгради: масивна 140 кв.м. с ПИ 68134.4300.8326.1 и 2 броя без идентификатори:- паянтов навес-100 кв.м. в северен край-долен до стопанската сграда и югоизточен паянтов навес 45 кв м-долепен до стопанската сграда, разположени в УПИ XVI-266 , кв.15 по плана на м „Юбилейна гора с адрес

[улица].

ОСЪЖДА А. К. С. с ЕГН [ЕГН] да заплати в полза на Столична община сумата от 150 / сто и петдесет / евро, представляващи юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.