

РЕШЕНИЕ

№ 22957

гр. София, 03.07.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в
публично заседание на 09.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **1366** 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 дружеството „Венид Гео“ ЕООД представлявано от В. В. чрез адв. П. срещу заповед № САГ24-РА-30-307/02.12.2024 г. на вр.и.д. главен архитект на Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1 вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) е наредено на дружеството да премахне незаконен строеж - „будка за охрана“, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.2044.850, местност „в.з. М. долина-Бункера 3-та етам“, р-н „В.“, СО, [населено място], [улица].

В жалбата се развиват доводи за неправилност на оспорената заповед поради нарушение на материалния закон. Посочва се, че неправилно административният орган е приел, че посочената будка за охрана представлява строеж по см. на ЗУТ, тъй като същата има характеристиките на преместваем обект по § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. М., който поддържа жалбата и моли съда да отмени оспорената заповед. Претендира сторените по делото разноски, за което представя списък.

Ответникът – главният архитект на СО, се представлява от юрк. Н., която оспорва жалбата като неоснователна, а издадената заповед счита за правилна и законосъобразна. Моли за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град като взе предвид посочените в жалбата съображения, становищата на страните и събраните по делото писмени доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор

68134.2044.850 по КККР на [населено място], находящ се в местността „в.з. М. долина-Бункера 3-та етап“, р-н „В.“, СО, с адрес: [населено място], [улица]. Този факт се установява от приложения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в служба по вписванията под акт № 162, том LLXXXIV, дело № 32656/04.10.2004 г.

Във връзка с получен сигнал № РВТ24-ГР94-1456/16.04.2024 г. в СО, р-н „В.“ за неправомерно поставена бариера в горепосочения имот, била извършена проверка от служители в „Контрол по строителството“ към СО, р-н „В.“, които издали предписание № 01/23.05.2024 г. на управителя на етажната собственост на комплекс „Манастира“ да представи документ за собственост, одобрени строителни книжа и разрешения за поставяне на бариера и будка за охрана в ПИ идентификатор 68134.2044.850. На 23.08.2024 г. кметът на р-н „В.“, СО изпратил писмо № към РВТ24-ГР94-1456-(7) до управителя на „Венид Гео“ ООД, в което било посочено, че във връзка с монтираната на входа на комплекса будка за охрана, следва да представи одобрени строителни книжа и всички документи, касаещи законността на посоченото строителство в имота.

С оглед липсата на представени книжа от собственика на имота, била започната процедура по чл. 225а от ЗУТ, като от експерти в отдел „Контрол по строителството“ към СО, р-н „В.“, след извършена проверка на място на строеж „будка за охрана“, находяща се в ПИ идентификатор 68134.2044.850 по КККР на [населено място], бил съставен констативен акт № 2024-20/14.10.2024 г., в който били описани следните обстоятелства: строежът представлявал фабрично изработен контейнер от метална конструкция и термопанели с размери 2.20/2.20м. и височина 2.40м., монтирана върху бетонов фундамент с размери 2.20/2.20м. и дебелина 0,20 м. Строежът бил запазен с ток и се ползвал. Било направено заключението, че строежът не попада в приложното поле на § 127, ал. 1 от ПРЗ на ЗИД на ЗУТ, респективно на §16 от ПР на ЗУТ, защото не отговаря на условието за година на поставяне, тъй като е построен в периода 2012-2019 г., както и на действащите към момента на строителството или към сегашния момент правила и нормативи. Било посочено, че строежът е VI-та категория съгласно чл. 137, ал. 1, т. 6 от ЗУТ, като не представлява преместваем обект по см. на §5, т. 80 от ДР на ЗУТ, защото е с предназначение за лични нужди. Констативният акт бил обявен по реда на §4, ал. 1 от ДР на ЗУТ със съобщение № 01/15.10.2024 г., залепено на строежа и на информационното табло в сградата на районната администрация.

С оспорената в настоящото производство заповед № САГ24-РА-30-307/02.12.2024 г. вр.и.д. главен архитект на Столична община наредил на основание чл. 225а, ал. 1 вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ на жалбоподателя да премахне незаконен строеж: „Будка за охрана“, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.2044.850, местност „в.з. М. долина-Бункера 3-та етап“, р-н „В.“, СО, [населено място]. В мотивите си административния орган възприел становището на експертите, описано в констативния акт, като приел, че е налице незаконен строеж по см. на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ – без одобрени инвестиционни проекти и без издадено разрешение за строеж.

В хода на съдебното производство, за изясняване на факти от значение за решаване на процесния спор е допусната съдебно-техническа експертиза, с поставени задачи от съда. Съдът кредитира изцяло приетото по делото заключение, като дадено от компетентен в съответната област специалист, след извършен оглед на място, като за съда не възникват съмнения относно неговата правилност. В същото е посочено, че процесната будка за охрана не е трайно закрепена към бетоновата настилка, а е захваната чрез крепежни елементи – анкерни болтове. Посочено е, че предназначението на павилиона е за обслужваща дейност – охрана на комплекс „Манастира“. По начина на своето поставяне същият може да бъде отделен и преместен на друго място посредством специализирана подемна техника, без да наруши целостта си.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град достигна до

следните правни изводи:

Жалбата е 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, жалбата е основателна.

Обжалваната заповед е издадена от компетентен административен орган – гл.архитект на СО с оглед разпоредбата на чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ и заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, с която са делегирани функциите по издаване на заповеди от вида на процесната. Заповедта съответства на предвидената от закона форма по чл. 59 от АПК, доколкото липсва специална такава, предвидена от ЗУТ, като съдържа фактически и правни мотиви и следващ се от тях диспозитив. В хода на административното производство не са допуснати нарушения, които да бъдат квалифицирани като съществени и да съставляват отменително основание по смисъла на чл. 146, т. 3 от АПК.

Оспорената заповед, обаче, е издадена в нарушение на приложимия материален закон, поради следните съображения:

В процесния случай не се спори по въпросите за собствеността, наличието на строителни книжа или размерите и конструкцията на будката за охрана, а за обстоятелството, дали същата представлява строеж или преместваем обект.

В заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. административният орган е определил будката за охрана като строеж от VI-та категория. Съгласно чл. 137, ал. 1, т. 6 от ЗУТ това са строежите по чл. 54, ал. 1 и 4 от ЗУТ (временни строежи за нужди, свързани с организация и механизация на строителството и за нужди, свързани с осъществяване на мероприятия по възстановяване и рекултивация на нарушени територии) и по чл. 147 от ЗУТ. В §5, т. 38 от ДР на ЗУТ е дадено определение за „строежи“, като 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“. По-нататък, в т. 80 е дадено и определението за „преместваем обект“ – „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“.

Основен критерий за разграничение между строежите и преместваемите обекти, е въздействието на изградения (поставения) обект върху земята, респ. повърхността, върху която се поставя или от която се отделя. Строежите изменят трайно субстанцията или начина на ползване на имот или сграда, докато преместваемите обекти могат след отделянето им да бъдат премествани в пространството, без да губят индивидуализацията си и възможността за ползване на друго място със същото или подобно предназначение.

Видно от заключението на вещото лице е, че процесният обект няма характеристиките на строеж,

а представлява преместваем обект, тъй като 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. Посочено е също така, че предназначението на преместваемото съоръжение е за обслужваща дейност.

Съдът не приема направения от административния орган извод, че будката за охрана не е преместваем обект, защото е с предназначение за лични нужди. Съгласно чл. 56 от ЗУТ преместваемите обекти биват: 1. преместваеми увеселителни обекти; 2. преместваеми обекти за административни, търговски и други обслужващи дейности; 3. преместваеми обекти за временно обитаване при бедствия; 4. преместваеми обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната. Въпросният павилион е поставен от собственика на терена именно с обслужваща дейност - да охранява жилищните сгради в комплекса чрез осъществяване на контрол на неговия вход и изход и ограничаване на достъпа до него от външни лица и моторни превозни средства.

Предвид гореизложеното съдът счита издадената заповед № САГ24-РА-30-307/02.12.2024 г. на вр.и.д. главен архитект на Столична община за незаконосъобразна поради нарушение на приложимите материални разпоредби. В случая се касае за преместваем обект, а не за строеж, поради което и процедурата за неговото премахване е по реда на чл. 57а от ЗУТ, а не по този в чл. 225а, поради което спрямо оспорената заповед е налице отменителното основание на чл. 146, т. 4 от АПК.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК на жалбоподателя се дължат сторените по делото разноси в размер на 1732 лева, представляващи: 50 лева държавна такса; 682 лева разноси за вещо лице и 1000 лева заплатено адвокатско възнаграждение.

Мотивиран така и на основание чл. 172 ал. 2 от АПК, съдът

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № САГ24-РА-30-307/02.12.2024 г. на вр.и.д. главен архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Венид Гео“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], сумата от 1732 /хиляда седемстотин тридесет и два/ лева, представляваща разноси по делото.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: