

РЕШЕНИЕ

№ 28291

гр. София, 14.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в
публично заседание на 15.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **12878** 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 „Пламс 2001“ ЕООД [населено място], представлявано от управителя П. Н. чрез адв. С. срещу заповед № РКП25-РА30-27/23.10.2025 г. на кмета на р-н „К. поляна“, Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1 вр. чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ е наредено премахването на незаконен строеж „Метална пристройка към блок 38“, находящ се в [населено място], район „К. поляна II част“, ъгъла на [улица]и [улица]пред блок 38, УПИ I, кв. 15, в поземлен имот с идентификатор 68134.1108.49 по КKKP.

В жалбата се излагат твърдения за незаконосъобразност на оспорената заповед поради допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила, противоречие с материалноправните разпоредби и несъответствие с целта на закона. Поддържа се, че жалбоподателят не е бил уведомяван за започналата административна процедура, а е научил за процесната заповед от наемателя на обекта – В. В. в качеството му на управител на „Ви Пи Джи 2016“ ООД, на когото е връчена същата. Отделно от това се посочва, че органът неправилно е определил категорията на строежа, тъй като в случая се касае за преместваем обект, който не е прикрепен трайно към земята.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. С., който поддържа жалбата и моли съда да отмени оспорения административен акт. Претендира присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът – кмет на Столична община, р-н „К. поляна“ редовно призован, се представлява от юрк. В., която оспорва жалбата като неоснователна, а по същество моли съда да остави в сила процесната заповед. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните приема за установена следната фактическа обстановка:

Административното производство е започнало във връзка с извършена проверка на 05.08.2024 г. от работна група по чл. 223 от ЗУТ към СО, р-н „К. поляна“ на строеж – „метална пристройка към бл. 38“, намиращ се в [населено място], жк. „красна поляна – II част“, ъгъла на [улица]и [улица], пред блок 38, УПИ I, кв. 15, находяща се в ПИ с идентификатор 68134.1108.49 по КККР на [населено място]. Било установено, че строежът е собственост на фирма „Пламс 2001“ ЕООД [населено място] с управител П. Т. Н.. Имотът, върху който е изграден строежът е частна общинска собственост, за която е съставен АЧОС № 1164 от 13.05.2015 г.

Било констатирано, че строежът представлява метална конструкция с правилна форма и еднокатен метален покрив, със застоена площ от 81,5 кв.м. и размери 14,8X5,5 м. Конструкцията се състояла от греди и колони, трайно прикрепени към бетонова настилка и основи. Височината на строежа е от 2,5 до 3м. Посочено е, че пристройката е приобщена към заведение – кафе, наргиле бар, а пред нея е изградена открита площадка – тераса с маси за консумация. Било прието, че строежът е пета категория по см. на чл. 137, ал. 1, т. 5а от ЗУТ. По данни на съседни строителството е извършено в периода 2016-2018 г. Отбелязано било, че за обекта не са налични одобрени строителни книжа, не е отстъпено или учредено право на строеж, като изпълнения строеж не съответства с предвижданията на плана за регулация и застрояване на кв. „К. поляна – II част“, одобрен със заповед № РД-50-09-314/08.08.1988 г. на гл.архитект на [населено място], както и с оглед годината на изпълнение, не може да се разглежда като търпим по см. на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗУТ. Констатациите от извършената проверка били обективирани в Констативен акт № РКП24-13, който бил изпратен по реда на § 4, ал. 2 от ДР на ЗУТ до собственика на строежа, както и е поставен на видно място на строежа и на таблото за обявления в районната администрация.

Вследствие на така развитото се производство била издадена оспорената в настоящето производство заповед № РКП25-РА30-27/23.10.2025 г. на кмета на р-н „К. поляна“, Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1 вр. чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ кметът на СО, р-н „К. поляна“ наредил премахването на процесния строеж като незаконен.

По делото е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Вещото лице е посочило, че разпореденият за премахване строеж представлява преместваем обект – метална конструкция с площ 80 кв.м., с алуминиева дограма, с подова настилка от декинг, монтиран върху дървени греди на около 25 см. от терена и с покривна конструкция, сглобена от термопанели, покрити с ламарина. Цялата конструкция е поставена върху бетонови блокчета, като върху почвата не е използван бетон за основи. Направен е изводът, че процесният обект може да бъде разглобен и преместен на друго място, като при това няма да бъде нарушена субстанцията или начина на ползване на земята, върху която е поставен, тъй като при изграждането му не са използвани изкопни и бетонови дейности. Посочено е, че както към 2016-2017 г., така и към настоящия момент действащият регулационен и застроителен план за района – ПУП за кв. „К. поляна – II част“, одобрен със заповед № РД-50-09-314/08.08.1988 г. на гл.архитект на [населено място], не предвижда процесния обект. За последния не са налични одобрени проекти и строителни книжа. При така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав, след като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл.146 от АПК, намира от правна страна следното:

Жалбата е подадена от процесуално легитимирана страна с правен интерес от оспорването на административния акт, в предвидения за това 14-дневен срок, поради което е допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна по следните съображения:

Обжалваната заповед е издадена от компетентен орган в съответствие с разпоредбите на чл. 223, ал. 1, т. 8 и чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ и предвидената възможност кметът на общината да делегира своите правомощия по ЗУТ, реализирана със заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г.

Актът е издаден в предписаната от закона писмена форма и доколкото в ЗУТ няма други специални изисквания за съдържанието му – в съответствие с изискванията на чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК, като съдържа и правни и фактически основания.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват самостоятелно основание за отмяна на заповедта. Административното производство е започнало по направена от работна група по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ при район „К. поляна“ на СО проверка на място и по документи, извършена по реда на чл. 225а от ЗУТ. В съответствие с чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ е съставен констативен акт, който предвид обстоятелството, че заинтересованото лице не е намерено на адрес за връчването му, е бил съобщен по реда на § 4, ал. 2 от ДР на ЗУТ, съответно чрез съобщение, поставено на строежа и на информационното табло в сградата на районната администрация, за което са съставени необходимите протоколи (л. 30-31).

Процесната заповед е издадена в съответствие с приложимия материалния закон.

Съдът не споделя направените от жалбоподателя възражения, че органът неправилно е посочил като извършител на строежа дружеството „Пламс 2001“ ЕООД, след като последното е сключило договор за наем с „Ви Пи Джи-2016“ ООД, което стопанисва заведението и следва да бъде предполагаемият извършител. В действителност по делото е представен договор за наем от 10.11.2016 г. между „Пламс 2001“ ЕООД и „Ви Пи Джи-2016“ ООД с предмет – възмездно ползване на магазинно помещение, търговска площ, санитарен възел и склад, находящи се в [населено място], р-н „К. поляна“, блок 38. Приложени са и фактури за заплащане на тротоарно право с търговска цел, 20 кв.м. маси, издадени през 2025 г. от р-н „К. поляна“ на „Ви Пи Джи-2016“ ООД. Тези обстоятелства, обаче, не водят до извода, че извършител на процесния строеж е дружеството наемател, а не собственикът на търговското помещение „Пламс 2001“ ЕООД, (видно от приложения по делото нот. акт – л. 51), към което е пристроен, разпореденият за премахване строеж.

По делото не се спори относно обстоятелството, че процесният обект е изграден в периода 2016-2018 г. Спорен по делото е въпросът, дали разпоредената за премахване пристройка следва да се квалифицира като „строеж“ по см. на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ или като „преместваем обект“ по см. на § 5., т. 80 от ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, „Строежи“ 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 цитираната правна норма не са изброени изчерпателно обектите, които представляват строеж, а най-общо те са определени в три групи: сгради, постройки и съоръжения.

В текста на § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ, "Преместваем обект" е обект, предназначен за увеселителна, търговска или друга обслужваща дейност, който може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и възможност 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.

Въпросът, дали един обект е строеж или не, респ. преместваем обект, е правен и не е от компетентността на техническата експертиза. Последната може да определи техническата характеристика на обекта, но съдът е този, който следва да направи правния извод за наличието или не на строеж съгласно законовото определение за това. В заключението на изслушаната и приета по делото СТЕ вещото лице е посочило, че пристройката представлява метална конструкция с площ 80 кв.м., с алуминиева дограма с подова настилка от декинг, монтиран върху дървени греди на около 25 см. от терена и с покривна конструкция, сглобена от термопанели, покрити с ламарина. Цялата конструкция е поставена върху бетонови блокчета, като върху почвата не е използван бетон за основи. Направено е заключението, че конструкцията може да бъде разглобена и преместена, без да се наруши съществуващото почвено покритие.

Предвид горното, настоящият съдебен състав приема, че фактическото изпълнение на процесния обект прави невъзможно последващ демонтаж, без да се засегне целостта на обекта. В тази връзка следва да се отбележи, че конструкцията на постройката не е въведена от законодателя като елемент, който я определя като строеж или не. Сглобяемата конструкция не прави строежа преместваем обект по чл. 56, ал. 1 ЗУТ. С такава конструкция могат да бъдат и други видове строежи, които не са с предназначението на обекти по чл. 56, ал. 1 ЗУТ, например къщи, гаражи, постройки на допълващото застрояване и др. За да е налице обект по чл. 56, ал. 1 ЗУТ, той следва да отговаря по вид и предназначение на примерно изброените в закона - павилиони, маси, кабинни, зарядни колонки за електрически превозни средства или други елементи на градското обзавеждане за търговски или други обслужващи дейности. Това са леки съоръжения, които могат да бъдат преместени, запазвайки физическата си цялост. Процесният обект не може да бъде отделен от мястото му и монтиран на ново място като цяло, без да се засегне целостта му, както и субстанцията на повърхността.

В § 5, т. 38 ДР ЗУТ не са изброени изчерпателно обектите, които представляват строеж, а най-общо те са определени в три групи: сгради, постройки и съоръжения. Процесният обект, понастоящем и към датата на издаване на оспорената заповед, притежава характеристиките на строеж. Преместваемите обекти се „поставят“, а не се „изграждат“, както строежите. Построеното в настоящия казус би било премахнато чрез демонтаж или разрушаването му, но не и преместването му като цяло. Константна е съдебната практика на Върховния административен съд по приложението на чл. 56, ал. 1 ЗУТ и посочената разпоредба на § 5, т. 80 ДР ЗУТ, че за да е налице преместваем обект, който да отговаря на посоченото условие, е необходимо обектът да може да бъде отделен от повърхността и да бъде преместен в пространството като цяло, тъй като само тогава няма да изгуби своята индивидуализация.

Доколкото процесната пристройка е строеж, за да е законно изградена, следва да има издадено разрешение за строеж, съобразно действащите разпоредби на ЗУТ – чл. 148. 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, която посочва, че за обекта няма одобрени строителни книжа.

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 жалбоподателя период на построяване на павилиона – 2016-2018 г., то в случая е безпредметно анализирането на разпоредбите от ЗУТ, уреждащи търпимостта на незаконно изградените строежи, тъй като разпоредбата на § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ, която въвежда четвърти период за обявяване търпимост на строежите, визира тези, извършени без строителни книжа до 31.03.2001

г.

С оглед на това, 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 своевременно направеното от процесуалния представител на ответника 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.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Пламс 2001“ ЕООД [населено място], представлявано от управителя П. Н. чрез адв. С. срещу заповед № РКП25-РА30-27/23.10.2025 г. на кмета на р-н „К. поляна“.

ОСЪЖДА „Пламс 2001“ ЕООД ЕИК[ЕИК] да заплати на Столична община сумата от 50 евро, представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 - дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Преписи от решението да се връчат на страните.

СЪДИЯ: