

РЕШЕНИЕ

№ 36876

гр. София, 24.09.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в
публично заседание на 14.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **5338** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от „Топливо – 2“ ЕООД със седалище в рад С. срещу Заповед №САГ26-РА-30-5 от 17.04.2026г. на Кмета на Столична община, с която се разпорежда премахване на „магазин за строителни материали“, находящ се в ПИ с идент. №68134600.1275, м. НПЗ Х. Д.- М.“, район П., СО.

С жалбата се иска отмяна на акта, поради съществени нарушения на административната процедура и нарушение на материалния закон. Считат, че административният орган само формално е спазил процедурата при съставяне на констативен акт №1 от 30.07.2025г., като същият не е връчван на представител на дружеството. С протокола се установяват факти със съществено значение за производството – местонахождение на визирания строеж, описание, собственост. В тази връзка неправилно било описанието на обекта в заповедта, както и неговото местоположение. Няма яснота и относно предвидения начин на премахване. Не е посочено и кой е собственик на имота. В КП е посочен като собственик „Топливо -2“ ЕООД, за което обстоятелство органът се е позовал на Разрешение за поставяне № 174/28.09.2016г. на Главния архитект на СО . В констативния протокол е записано, че строежът се ползва от „Максмарт“ ЕООД . Считат, че с последното остава неясен адресата на заповедта. Адресат на заповедта може да бъде собственикът на терена, лице с ограничено вещно право върху същия или извършителят на строежа. В процесния случай актът е насочен срещу лице, което не е собственик на терена, нито извършител на строежа. Посочено е, че теренът е държавна собственост. За да индивидуализира извършителя, органът се е позовал на договор за наем между ДП „Н.“ и „Топливо – 2“ ЕООД от 15.04.2015г. със срок на действие 5 години.

Не на последно място считат, че процесният обект не представлява строеж, а преместваем

обект.

Молят за отмяна на заповедта.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Ч., която поддържа жалбата и претендира разносните по списък.

Ответникът Кмет на Столична община се представлява от юрк Г. с редовно пълномощно. Оспорва жалбата и моли заповедта да бъде потвърдена. Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на договорения адвокатски хонорар.

Съдът, на база данните по делото, като съобрази становищата на страните и въз основа на закона, намира следното:

Жалбата е допустима за разглеждане, като подадена в срок и от правнозаинтересована страна – адресат на акт, който е неблагоприятен за него.

Разгледана по същество, жалбата се явява основателна, при съобразяване на следното:

По фактите се установява:

Съставен е констативен акт № 1 от 30.07.2025г. от служители към Дирекция „Общински строителен контрол“ при Столична община, съгласно който: Извършена е проверка на обект „Магазин за строителни материали“, находящ се ПИ с идент. № 68134.600.1275, м. „НПЗ Х. Д.-М.“, район „одуяне“ СО.

Имотът собственост на държавата, съгласно АДС №04267/05.11.1998г. Наличен е Договор за наем от 15.05.2015г. между „ДП „Н.“ и „Топливо 2“ ЕООД със срок на действие 5 години. Извършител на строежа е „Топливо -2“ ЕООД, съгласно Разрешение за поставяне №174/28.09.2016г. на Главния архитект на Столична община. Строежът се използва от „Максмаст“ ЕООД.

Прието е, че липсват строителни книжа, вкл. разрешение за строеж, протокол за откриване на строителна площадка, протокол за определяне на строителна линия и ниво, заповедна книга.

Строежът представлява сграда с носеща метална конструкция с площ около 180 кв.м., покрито с профилирана поцинкована ламарина, разположена в дъното на ПИ с №68134.600.1275, съгласно геодезическо заснемане, изготвено от „ГИС – София“ ЕООД. Носещата конструкция е от метални колони, ригели и противовеетрени връзки. Основата е изпълнена от стоманобетонен фундамент и стоманобетонна плоча. Фасадите са от сандвич-панели и прозорци с алуминиева доглама със стъклопакети. Строежът е снабден с ток и вода. Прието е, че същият не притежава характеристика на преместваем обект, предвид конструкцията и трайно закрепване към терена. Поради това е прието, че е строеж. Съгласно наличното Разрешение за поставяне № 174/28.09.2016г. е разрешено реализиране на преместваем обект – 6 броя модулни павилиони за търговска дейност. Прието е, че изграденото на място не съответства на разрешеното, а представлява строеж.

Обсъдено е, че строежът не е търпим, тъй като не попада в хипотезата на §16, ал.1, ал.2 и ал.3 от ПР на ЗУТ и §127, ал.1 от ПЗР ЗИД ЗУТ. При проверка в google earth е установено, че към 2017г. обследваният строеж – магазин за строителни материали не фигурира.

Така установеното е прието за нарушение на 148, ал.1 и чл. 137, ар.3 от ЗУТ. Поради това е прието, че е налице основание по чл. 225а от ЗУТ за премахване на незаконния строеж.

В акта се сочи, че е съставен в отсъствие на посочения извършител на строежа. Същият е съобщен по реда на §4, ал.2 от ЗУТ, поради неоткриване на лица на адреса на дружеството. Изготвен е протокол от 12.09.2025г., свален от таблото на 22.09.2025г. Прието е, че в законоустановения седмодневен срок не е постъпило възражение.

На база този констативен акт е издадена оспорената заповед при идентичност на описанието на обекта и строителя от дата 17.04.2026г.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема:

Заповедта е издадена от компетентен орган и е в предвидената от закона форма, като съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Съдът обаче споделя тезата от жалбата, че същата е издадена в нарушение на чл. 35 и чл. 36 от АПК, което представлява съществено процесуално нарушение, тъй като е довело до постановяване на резултат, който би могъл да е различен при пълно и всеобхватно изясняване на фактите.

На първо място, съдът приема, че остава недоказано редовното връчване на констативния протокол, доколкото се сочи, че същият е изпратен с обратна разписка на адреса на дружеството, но такава не е приложена по делото. Напротив, отново с обратна разписка е изпратена заповедта на същия адрес и е редовно получена.

Последното е довело до липса на участие на адресата на заповедта в производството, което е допринесло за невалидно изясняване на относими обстоятелства.

Не е ясно защо органът е приел, че именно „Топливо-2“ ЕООД е извършител на строежа. Имотът, в който е ситуиран същият, е публична държавна собственост и явно се стопанисва от Държавно предприятие „Национална компания железопътна инфраструктура“, предвид наличния по преписката договор за наем с „Топливо – 2“ ЕООД. Същият обаче е от дата 15.04.2015г. и със срок от 5 години, следователно е изтекъл към 2020г., месец април. Органът се позовава на разрешение за поставяне, от което вади косвен извод, че извършител на строежа е жалбоподателят. Последното абсолютно не е доказано по делото, доколкото разрешението за поставяне от 2016г. касае 6 броя павилиони, а не една монолитна конструкция. Нещо повече, не е изяснено, а е съвсем възможно тези павилиони да са били реализирани и да са премахнати, с оглед посоченото в същото разрешение, че срокът за поставянето им е до изтичане на срока на договора за наем с ДП „Н.“, който е до месец април, 2020г.

С оглед това, остава абсолютно недоказана връзката между настоящия жалбоподател и установения като незаконен строеж. Не е спорно, че същият като магазин се ползва от трето лице – „Максмайт“ ЕООД, за което лице не е правена никаква проверка на какво основание ползва обекта. Органът е разполагал с възможност и е бил длъжен да провери това, доколкото и собственикът на имота е Държавата чрез ДП „Н.“, а не настоящият жалбоподател.

Липсват, а и не се твърдят данни последният да разполага и с ограничено вещно право върху имота.

Не става ясно какъв извод е извадил органът от информацията, че през 2017г. не е имало обект в този имот. Логиката показва, че същият е построен след тази година, но по никакъв начин не доказва кога, респ. дали не е след 2020 година, до която „Топливо – 2“ ЕООД стопанисва имота.

Органът е достигнал косвено до становището, че жалбоподателят се е отклонил от разрешеното да постави преместваем обект и е извършил съответно установения строеж, но без никакви преки доказателства и без касателство на дружеството с имота както към момента на проверката, така и към момента на издаване на заповедта.

Така изложеното е достатъчно основание за отмяна на заповедта, доколкото е трайна съдебната практика, която сочи, че елемент от законосъобразността на заповедта за премахване на незаконно строителство е правилното определяне на нейния адресат.

За пълнота, съдът счита, че следва да посочи, че не е напълно изяснен въпросът с характера на конструкцията. Соочи се, че същата е на стоманобетонова основа, но не е правен анализ на възможността да бъде отделен от терена и преместен на друго място, респ. как се отразява това на терена с оглед закрепването му. Поради това, не е напълно изяснено приложението на §5, т. 80 от ДР на ЗУТ.

С оглед така изложеното, заповедта следва да бъде отменена, като постановена при неизяснена фактическа обстановка и неправилно приложение на материалния закон.

При този изход на спор, в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени направените и претендирани разноски. Споделя се обаче възражението на процесуалния представител на ответника, че претендираният адвокатски хонорар е завишен, доколкото е договорен в размер от 2000 евро. С оглед характера и сложността на производството, и като съобрази доказването на този разход, съдът приема, че справедливо и съответно е възнаграждението от 1000 евро.

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

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед №САГ26-РА-30-5 от 17.04.2026г. на Кмета на Столична община, с която се разпорежда премахване на „магазин за строителни материали“, находящ се в ПИ с идент. №68134600.1275, м. НПЗ Х. Д.- М.“, район П., СО.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на „Топливо-2“ ЕООД сумата от 1025.56 евро / хиляда и двадесет и пет евро и петдесет и шест цента/, представляваща 1000 евро признат заплатен хонорар и 25.56 евро заплатена държавна такса.

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

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ