

РЕШЕНИЕ

№ 839

гр. София, 08.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в
публично заседание на 10.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **2141** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.145-172 от АПК във връзка с чл.215 от ЗУТ.

Образувано е по жалбата от Л. В. Р. и „Бългериан акаунт сървис“ ООД, срещу Заповед № САГ25-РА-30-008/28.01.2-25г., издадена от главния архитект на Столична община.

В жалбата се твърди, че оспореният индивидуален административен акт е незаконосъобразен, постановен в противоречие с материалноправните разпоредби, тъй като обекта на премахване не отговаря на характеристиките за строеж по смисъла на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ. Претендират се разноски, са доказването на които е представен списък по чл.80 от ГПК.

Ответникът – главен архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и моли съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли. Претендира разноски.

Софийска градска прокуратура, не изпраща представител, не изразява становище

Съдът, след като прецени доводите на страните и представените писмени доказателства прие следното от фактическа страна:

По силата на Нотариален акт № 178, том I, рег.№ 3751, дело № 161/2018г., Нотариален акт № 179, том I, рег.№ 3752, дело № 165/2018г. и Нотариален акт № 93, том III, рег.№ 10166, дело № 453/2019г., оспорваният Л. доказва правото си на собственост по отношение на процесния обект.

Видно от нотариален акт № 23, том I, рег.№ 2474, дело № 21/2022г., същият е продаден на „Бългериан акаунт сървис“ ООД

Производството пред административния орган е образувано по повод проверка, извършена от служители на Дирекция „Общински строителен контрол“-Столична община на строеж, находящ се в имот с идентификатор 68134.6722.10, район „П.“-СО. В хода на проверката е констатиран „навес към ресторант“ с размери 10м./10м., ситуиран в югозападния ъгъл на имота,

изпълнен от метална конструкция с 10бр.метални колони и метални греди, трайно закрепени върху видимо масивна ивична основа, облицована с каменна облицовка. Покривното покритие е от ЛТ ламарина.

Резултатите от извършената проверка са обективирани в констативен акт № САГ24-ТК00-707-2/18.11.2024г. връчен по надлежния ред на оспорващия. В законоустановени срок е постъпило е възражение вх. № САГ24-ТК00-707-17/23.12.2024г г. от Л. Р.

Въз основа на това е издадена оспорваната в настоящето производство заповед, с която е наредено премахването на процесния навес

За изясняване на спорните обстоятелства в хода на съдебното производство е назначена и изготвена съдебно-техническа експертиза, приета и неоспорена от страните, от заключението на която се установява, че процесният строеж е ситуиран в югозападния ъгъл на ПИ с идентификатор 68134.6722.10, който е неурегулиран, с начин на трайно ползване – земеделска земя и попадащ в зона Смф2. Заграден е с прозирна ограда с плътна част с височина около 50см. с каменна облицовка.същият е с размери в план 10,20м./9,80м., с площ около 100кв.м. Изграден е от 10 бр. метални колони с размери 10/10см. – по 5бр. в ред и метални греди, свързващи колоните, към които е закачено покритие от водоустойчив плат.колоните към вътрешната част на имота са с височина около 2,80м., а към съседния около 1,90м. Към плътната част на оградата и към ивичната основа, която е част от вертикалната планировка, колоните са закачени с дюбели. Обектът представлява пергола със слънцезащитно покритие, със средна височина спрямо прилежащия терен 3,20м. във високата част и 2,45м. в ниската към съседния имот и монтирана до обект, който се ползва за заведение за хранене и покрива площадка, разположена на по-ниско ниво от прилежащия терен. Според вещото лице пелголата попада в хипотезите на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, тъй като може да се причисли към градински /благоустройствени/ елементи, за които обаче с разпоредбата на чл.151, ал.1, т.2 от ЗУТ е въведено изискване за височина до 2,50м., съответно е необходимо издаването на разрешение за строеж. В хода на съдебното производство, на въпроси на съда, вещото лице заявява, че перголата е закрепена е закрепена за бетонова основа, част от която е законно изградена основа на прозирна ограда към съседен имот, посредством болтове, което позволява премахването на навеса /перголата/, без да се разруши основата.

При така установената от фактическа страна, съдът прави своите правни изводи:

Жалбата е ДОПУСТИМА – подадена е от надлежни страни, адресат на обжалваната заповед и от последващ собственик, което се установява от приложените актове за собственост, в преклузивния 14-дневен срок за обжалване, срещу акт, подлежащ на съдебен контрол.

Преценена по същество, жалбата е и ОСНОВАТЕЛНА.

Оспореният акт е издаден от компетентен орган - главен архитект на Столична община, при спазване на изискванията за форма и съдържание по смисъла на чл.59, ал.2 АПК като спор между страните по този въпрос няма.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществени, които да са ограничили правото на защита на оспорващите и да са препятствали правото им адекватно да я организират. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушението, при наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание.

Заповедта обаче е издадена в противоречие с материалноправни разпоредби, което да води до нейната незаконосъобразност на по смисъла на чл.146, т.4 от АПК.

Както се спомена по-горе, производството се е развило по повод проверка на обект „Навес към ресторант“, собственост на оспорващия Л., придобит в последствие от дружеството „Б. акаунт сървис“, чрез покупко-продажба. Спорният по делото въпрос е дали процесният навес е строеж. Съгласно § 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 т.39 на същата разпоредба е посочено, че "Обект" е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър. В случая процесният навес не е нито строеж, нито обект по смисъла на посочените разпоредби. Същият не е сграда или постройка, нито ограда, мрежа или съоръжение на техническата инфраструктура по смисъла на §5, т. 31 от ДР на ЗУТ. Няма данни да е самостоятелен обект на кадастъра. Видно от експертизата по делото, тя може да се отдели от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура и да бъде преместена в пространството, без да губи своята индивидуализация и възможност да бъде ползвана на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползвана на мястото, от което е отделена. Премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на терена, от който се отделя. Това е така, тъй като е захвана бетонов фундамент, част от прозирна ограда към съседен имот посредством болтове, който фундамент не е изведен като самостоятелен незаконен строеж, съответно за него липсват констатации с какви характеристики е – квадратура, дебелина и т.н., поради което съдът не коментира дали същият представлява незаконен строеж или не. Поради това съдът приема, че процесната пергола може да бъде демонтирана като обратен процес на монтажа, извършен върху вече готов фундамент. Друг е въпросът, че наличието или липсата на бетонова стъпка/бетонов фундамент, върху които са ситуирани отделни части на навеса е ирелевантен за определянето на вида на обекта /арг.от Решение № 10838 от 6.08.2020 г. на ВАС по адм. д. № 7295/2019 г., II о./ По тези съображения съдът не споделя изводите на вещото лице в експертизата, в частта с която приема, че се касае за строеж по смисъла на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ.

Съгласно чл.56, ал.1 от ЗУТ върху поземлени имоти могат да се поставят преместваеми увеселителни обекти и преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности - павилиони, кабинни, маси, зарядни колонки за електрически превозни средства, както и други елементи на градското обзавеждане (спирки на масовия градски транспорт, пейки, осветителни тела, съдове за събиране на отпадъци, чешми, фонтани, часовници и други). След отпадане на израза "които не са трайно свързани с терена" с изм. на чл.56, ал.1 ЗУТ /ДВ, бр.103/2005 г./, начинът на прикрепване на обекта за терена е без правно значение при правното му квалифициране. Затова изложените в оспорената заповед мотиви за определяне на обекта като строеж са неправилни и в противоречие с материалния закон. Легално определение за "преместваем обект" е въведено с § 5, т.80 от ДР на ЗУТ. Приемането на това определение означава, че посочването в чл.56, ал.1 ЗУТ на видовете преместваеми обекти е примерно, а не изчерпателно, "ограничително". ЗУТ не въвежда ограничения относно размера на преместваемите обекти. Определящи при правното квалифициране на обекта са предназначението му (за търговски и други обслужващи обществени потребности дейности) и съществуването на възможност той да бъде отделен от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура, да бъде преместен в пространството и да бъде поставен на друго място, където да бъде ползван

със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен. В случая е установено, че процесният обект може да бъде демонтиран без разрушаване като обратен процес на монтажа и да бъде отново монтиран в същия вид на друго място, с което се покриват изискванията към вида и конструкцията за преместваемите обекти. За процесния обект е налице и другото изискване за преместваемите такива - поставянето му и/или премахването му да не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, върху която се поставя или от която се отделя. В този смисъл е и трайно установената съдебна практика, постановена с Решение № 14489 ОТ 03.12.2014 Г. по адм.д. № 6775/2014 Г., II отд. на ВАС, Решение № 11365 ОТ 29.10.2008 Г. по адм.д. № 9127/2008 Г., VII отд. на ВАС, Решение № 5108 ОТ 07.05.2008 Г. ПО адм.д. № 1747/2008 Г., II отд. НА ВАС.

С оглед обстоятелството, че процесния обект не представлява строеж по смисъла на закона, в случая са неприложими и нормите на чл. 225а, ал.1, вр.чл.225, ал.2 от ЗУТ.

Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал.1 от АПК, на оспорващия Л. Р. следва да се присъдят сторените по делото разноси в размер на 1726лв., представляващи възнаграждение за вещо лице и внесена държавна такса за образуване на делото, както и заплатения адвокатски хонорар, който съдът определя в размер на 100лв., вземайки предвид фактическата и правна сложност на делото и своевременното възражение за прекомерност, направено от процесуалния представител на ответника до приключване на устните състезания.

Водим от горното, Административен съд София град, II-ро отд., 28-ми състав, на основание чл.172, ал.2 предл.4 от АПК

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № САГ25-РА-30-008/28.01.2-25г., издадена от главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Л. В. Р., с ЕГН [ЕГН], сумата от 1726лв. разноси
РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване в 14-дневен срок от съобщението пред Върховния административен съд.

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл.138 от АПК.

СЪДИЯ :