

РЕШЕНИЕ

№ 35782

гр. София, 30.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в
публично заседание на 20.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **4980** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от К. Д. Т. от [населено място] срещу Заповед № РС/125-РД09-183/26.03.2025г. на Кмета на район „С.“ СО, с която е разпоредено премахването на гаражна клетка на № 262 с адрес [населено място], [улица], представляваща незаконен строеж.

С жалбата се сочи, че гаражната клетка е собственост на жалбоподателя, като е представена фактура на лист 17 по делото. Счита заповедта за незаконосъобразна, като издадена в противоречие с административнопроизводствените правила и материалния закон.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се явява лично и поддържа жалбата, като излага подробни съображения. Представя писмени бележки.

Ответникът Кмет на район „С.“ СО се представлява от юрк Д. с редовно пълномощно. Оспорва жалбата, като счита, че липсва и правен интерес от подаването ѝ. Намира заповедта за законосъобразна и претендира юрисконсултско възнаграждение.

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

Жалбата е допустима, като подадена в срок и от правнолегитимирана страна. Съдът възприема тезата, че именно жалбоподателят К. Т. е собственик на движимата вещ – гаражна клетка. Същото следва и от проведеното производство, като е заявено и пред органа.

Същата се явява неоснователна.

По делото се установява следното:

Образувано е производство срещу неизвестен извършител за поставяне на гаражна клетка № 262 в имот с идент. № 68134.705.1553, м. „Х. С.- С.“, частна общинска собственост, актуван с

АОС № 1714/19.04.2017г. Съставен е констативен акт № 1-РСЛ24-ВК66-789/29.10.2024г. от служители при район „С.“ СО. Посочено е, че гаражната клетка представлява стандартна соманобетонена конструкция с размери в план 5.40 на 2.80 м. и височина 2 метра. Съгласно изображенията от „Аерозаснемане 2001г.“ към географска информационна система „Софкар“, строежът е изпълнен преди месец март 2001г.

Прието е, че строежът е изпълнен в нарушение на чл. 97, ал.1 от ППЗТСУ, който предвижда строителството да се извършва съобразно предвижданията на одобрения застроителен и регулационен план. Прието е, че строежът не е бил предвиден като елемент на застрояването, съгласно Заповед № 117/27.02.1975г. на Главния архитект на С., с която теренът е предвиден за „обществено и жилищно строителство“, като не е предвидено допълващо застрояване – гаражи. Строежът е изпълнен в нарушение на чл. 56, ал.1 от З., който предвижда, че строителство се разрешава в чужд имот само въз основа на учредено право на строеж от собственика на имота.

Прието е, че строежът не съответства и на сега действащите норми на ЗУТ. Чл. 182 предвижда, че строежи в чужд урегулиран имот могат да се извършват от лица, в чиято полза е учредено право на строеж, какъвто не е процесният случай. Чл. 41 предвижда, че допълващо застрояване се разрешава в съответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план и не се допуска превишаване на разрешените със същия параметри. Поради това е прието, че не е налице хипотезата на §16 и §127 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, т.е. строежът не е търпим.

Административното производство е започнало със залепване на уведомление №РСЛ24-ВК66-789/2/18.10.2024г. на район „С.“ СО на вратата на гаражна клетка № 262, с което собственикът на строежа е уведомен, че следва в седмодневен срок, считано от 19.10.2024г. да се яви в район „С.“СО и да представи документ за собственост, одобрени инвестиционни проекти, разрешение за строеж, удостоверение за въвеждане в експлоатация, декларация за времето на извършване на строежа и други документи, които биха доказали законосъобразното извършване на строежа. Съставен е протокол № 1-262-РСЛ24-ВК66-789/18.10.2024г. Установените обстоятелства са отразени в Констативен акт № 1-РСЛ24-ВК66-789/29.10.2024г., с което е поставено началото на административно производство по реда на чл. 225а от ЗУТ. Актът е съставен в отсъствие на извършителя, като му е съобщен по реда на §4, ал.2 от ДР на ЗУТ чрез залепване на съобщение на обекта и в сградата на районната администрация на район „С.“ СО. В срок до 11.11.2024г. не е внесено възражение, съгласно протокол № 4-262/11.11.2024г. Предвид тези констатации, органът е издал заповедта, с която е разпоредил, на основание чл. 225а, ал.1 във връзка с чл. 225, ал.2, т.1 и т.2 от ЗУТ и чл. 223, ал.1, т. 8 от ЗУТ Столична община, район „С.“ да премахне незаконния строеж в срок от 30 дни, като преди извършването му бъде одобрен план за управление на строителните отпадъци. Разпоредено е алтернативно принудително премахване.

Съдът намира, че актът е издаден от компетентен орган при съобразяване със делигаринето правомощия по Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025г. на Кмета на Столична община.

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

Съдът приема, че са спазени и административнопроизводствените правила при издаването ѝ, въпреки че жалбоподателят не е бил страна в производството. Установена е гаражна клетка, поставена в терен – общинска собственост, за която не са налице строителни книжа – разрешително за строеж или право на поставяне. Започнало е административното производство със съставяне на протокол № 1-262-РСЛ24-ВК66-789/18.10.2024г. и Констативен акт № 1-РСЛ24-ВК66-789/29.10.2024г. Актът е съставен в отсъствие на извършителя, като му е съобщен по реда

на §4, ал.2 от ДР на ЗУТ чрез залепване на съобщение на обекта и в сградата на районната администрация на район „С.“ СО. Действително, настоящият жалбоподател не е имал възможността да представи възражението си пред органа, поради неуведомяването му на адрес. Проведена е обаче надлежна процедура по реда на §4 от ДР на ЗУТ, като е направено обявление както на установения обект, така и в сградата на районната администрация. Извън това, трайно установена е съдебната практика, че е налице съществено нарушение на производствените правила тогава, когато недопускането му би довело да различен правен резултат. В процесния случай не се установяват данни, вкл. от реализираното право на съдебно оспорване, че жалбоподателят разполага със строителна документация или каквито и да е такава, която позволява поставяне/ строителство в чужд имот.

Правилно е приложен и материалният закон.

Съгласно чл. 148, ал.1 и ал.2 от ЗУТ строежи, могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон, като за целта преди започването на строежа е необходимо издаването на специално разрешение за строеж от главния архитект на общината, а за градовете с районно деление – по решение на общинския съвет - от главния архитект на района.

От доказателствата по делото се установява, а и не се спори, че за стоманобетоневата клетка не е издавано разрешение за строеж, както и че същата се намира е върху имот частна общинска собственост.

Не се споделят съображенията на жалбоподателя, че гаражната клетка не представлява строеж, тъй като не е трайно прикрепена към земята, както и предвид предназначението, за което той е смятал да я ползва, но не я е ползвал – търговска дейност.

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.

Съгласно § 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.

Разпоредбите на чл. 56, ал. 1 и чл. 57, ал. 1 от ЗУТ и § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ посочват кои обекти са преместваеми, като чл. 56 и 57 от ЗУТ разграничават преместваемите обекти, с оглед на тяхното предназначение, а § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ с оглед на техните конструктивни особености. В тази връзка на първо място спорният гараж не изпълнява понятието за преместваем обект с оглед на неговото предназначение, а именно не е сред видовете обекти, изброени в посочените разпоредби, тъй като не е нито увеселителен, нито преместваем обект за търговски и други обслужващи дейности, нито елемент на градското обзавеждане, нито пък е рекламен, информационен или монументално - декоративен елемент. Намерението на жалбоподателя относно неговото ползване, които са останали нереализирани, са ирелевантни.

Гаражната клетка не може да представлява преместваем обект, поради отсъствието на съществени елементи, определящ го за такъв обект, по смисъла на § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ, а именно

предназначението му не е свързано със задоволяване на обществена нужда, а обслужва частен интерес (арг. от чл. 56, ал. 1 от ЗУТ).

По делото няма спор, като се потвърждава и в жалбата, че става въпрос за „гаражна клетка“, т.е. именно с предназначение за гараж, което е постройка за паркиране на автомобил и задоволява лични нужди, като реалното ползване също е без значение. Предвид това се явява ирелевантно обстоятелството за начина на закрепване на клетката към земята.

Строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ е всяко съоръжение, което трайно променя субстанцията и начина на използване на поземления имот, вкл. и преместваемите обекти, които не попадат в изключените хипотези по чл. 56, ал. 1 от ЗУТ досежно предназначението за търговски или други обслужващи дейности за обществени нужди. Предназначението на обекта - гараж, обуславя извод за наличието на строеж-постройка на допълващо застрояване.

Съдът възприема тезата на органа, че строежът не е и търпим по смисъла на § 16, ал.1 от ДР на ЗУТ и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ.

Разпоредбата на § 16, ал. 1 от ДР на ЗУТ изисква строежите да са били изградени до 7 април 1987 г., предвид което съдът счита, че същата е неприложима за конкретния случай. Неприложима е и разпоредбата на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ, която поставя изискване строежите да са изградени до 31 март 2001 г. и да са в съответствие със застроителния план, което в процесния случай не е налице.

Съдът съобразява и разпоредбата на [чл. 182, ал. 1 от ЗУТ](#), която сочи, че строежи в чужд урегулиран поземлен имот имат право да извършват лицата, в полза на които е учредено право на строеж или право на надстрояване или пристрояване на заварена сграда, както и строежи под повърхността на земята. Изрично, също така, в разпоредбата на [чл. 56, ал. 2, т. 1 от З. \(отм.\)](#) е било предвидено, че имат право да строят в чужд имот лицата, в полза на които е учредено право на строеж, на надстрояване или пристрояване на заварена сграда. По делото не се установява и не се твърди да е било учредявано право на строеж от страна на собственика на имота – Столична община. Ирелевантен е и моментът на актуване на имота като общинска собственост, с оглед факта, че се касае за междублоково пространство, които терени са преминали от държавна в общинска собственост по предназначение по арг. от §7 на ЗМСМА от 1995г.

По изложените съображения, съдът намира заповедта за законосъобразна, а доводите в жалбата – за неоснователни, поради което жалбата следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора, в полза на ответника следва да бъдат присъдени претендираните разноски за юрисконсултско възнаграждение.

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

ОТХВЪРЛЯ жалбата на К. Д. Т. от [населено място] срещу Заповед № РСЛ25-РД09-183/26.03.2025г. на Кмета на район „С.“ СО, с която е разпоредено премахването на гаражна клетка на № 262 с адрес [населено място], [улица], представляваща незаконен строеж.

ОСЪЖДА К. Д. Т. от [населено място] да заплати в полза на Столична община 200 / двеста/ лева 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.

СЪДИЯ

