

# РЕШЕНИЕ

№ 6619

гр. София, 18.02.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 83 състав, в публично заседание на 02.02.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Теодора Милева**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **8973** 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. Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 219, ал. 1 във вр. с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на В. Н. Б. от [населено място], подадена чрез адв. В. Л. - САК срещу Заповед № САГ22-РА-30-486/12.05.2022 г. на главния архитект на Столична община, с която е разпоредено на Г. Н. Б. и В. Н. Б. да премахнат незаконния строеж – гараж, външен клозет и два склада, разположени в южната част на ПИ 68134.507.1396, кв. 15А по плана на [населено място], [улица].

В жалбата се сочи, че заповедта е издадена при неспазване на установената форма и в противоречие с материалноправните разпоредби. Излагат се подробни съображения. Релевират се доводи, че актът е издаден при липса на мотиви, при съществени нарушения на административнопроизводствените правила и в противоречие с принципа на съразмерност, залегнал в чл. 6 от АПК. Моли да се отмени заповедта.

По делото е постъпило становище от ответника, в което се излагат аргументи за неоснователност на жалбата и като такава се иска отхвърлянето ѝ.

В съдебно заседание жалбоподателката В. Н. Б. се представлява от адв. Л., който поддържа жалбата. Претендират се разноси по представен списък.

Ответникът по жалбата - главен архитект на СО се представлява от юрк. Г., която оспорва жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна Г. Н. Б. се представлява от адв. Л., който поддържа жалбата на изложените от В. Б. съображения.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени представените по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна: При извършена проверка на място и по документи от длъжностни лица към СО-район „С.“ на строеж „Гараж, външен клозет и два склада“, разположени в южната част на ПИ 68134.507.1396, кв. 15А по плана на [населено място], [улица] е установено, че строежът представлява гараж, външен клозет и два склада, разположени в южната част на ПИ с идентификатор 68134.507.1396 (до южната регулационна линия на имота), кв.15А по плана на [населено място], м.,„О.-М. - парк „Братска могила“, район „С.“-СО, с административен адрес: [населено място], [улица]. Г. е с приблизителни размери в план 6,75 м x 5,05 м (застроена площ около 34,1 м2) и височина от 2,35 м до 2,85 м. Описанието на строежа е следното: Конструкцията му е метална - със стоманени носещи елементи и стени от листове ламарина. Покривната конструкция е двускатна с метални носещи елементи и покритие от ЛТ ламарина. От северната страна на гаража са долепени външен клозет и два склада. Външният клозет и разположения от източната му страна склад са изградени от носещи тухлени зидове и са с приблизителни размери в план 3,80 м x 1,85 м (застроена площ около 6,4 м2) и височина 2,70 м. Покривът им е стоманобетонна плоча. От западната страна на външния клозет е изпълнен склад с приблизителни размери в план 2,95 м x 1,55 м (застроена площ около 4,6 м2) и височина от 2,35 м до 2,60 м. Конструкцията му е метална - със стоманени носещи елементи и стени от листове ламарина и дървени дъски. Покривната му конструкция е едноскатна с покритие от ЛТ ламарина.

Посочено е, че строежът частично съвпада с нанесената в кадастралната карта сграда с идентификатор 68134.507.1396.3 и е захранен с ел. енергия. Съгласно чл.137, ал.1, т.5 от ЗУТ категорията на строежа е определена като 5-та /пета/ такава.

Констатирано е, че извършеното на място строителство е изпълнено при съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект към Разрешение за строеж №3/10.01.1992 г., издадено от Началник управление на ТОО „С.“ за строеж: “Външен клозет, гараж, пристройка и преустройство на съществуваща едноетажна жилищна сграда“, находящи се в парцел 1396, кв.160 по плана на [населено място], м. “Г.“. Наличните строителни книжа са за строеж с по-малка площ от изпълнения на място и разположен на отстояние 3,00 м от южната регулационна линия на имота. Съгласно становище с вх.№ към РСР20-ВК66-45-[1]/11.02.2020 г. на Главен архитект на СО-район „С.“ изграденият строеж не е допустим по действащите разпоредби по времето, когато е извършен - не е спазен чл.121, ал.2 от действащата тогава „Наредба №5 за правила и норми по териториално и селищно устройство“, както и не са спазени чл.41, ал.2 и чл.42, ал.2 от действащия в момента Закон за устройство на територията /ЗУТ/. Поради това е прието, че не са приложими разпоредбите на § 127 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ. В Констативния акт е съставена окомерна скица и са установени нарушения по чл.154, ал.2, т.1 от ЗУТ и чл.225, ал.2, т.3 от ЗУТ.

Съставен е констативен акт № 2-РСР19-ВК66-410 от 27.04.2021 г. /КА/. КА е съобщен на жалбоподателката на 18.08.2021 г. /л.55/. Стрещу констативния акт не е постъпило възражение от В. Н. Б.. КА е съобщен и на Г. Н. Б. на 27.04.2021 г.

Въз основа на констативния акт е издадена оспорената Заповед № САГ22-РА-30-486/12.05.2022 г. на главния архитект на Столична община, с която последният нарежда да бъде премахнат незаконен строеж: „Гараж, Външен клозет и два склада разположени в южната част на ПИ с идентификатор 6813475071396, кв. 15А по плана на [населено място], [улица]на основание чл.225а, ал.1 във връзка с чл.225, ал.2, т.3 във вр. с чл.154, ал.2, т.1, във вр. с чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ. Заповедта е съобщена на 26.06.2025 година.

От представения нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по писмени

доказателства № 114, том V, дело 905 от 19.08.1982 г., издаден от I-Нотариус при СРС се установява, че собственици на имот ПИ с идентификатор 6813475071396 са Г. Н. Б. и В. Н. Б..

По делото е представено разрешение за строеж № 3/ 10.01.1992 г. издадено от главния архитект на [община] за „Външен клозет, гараж и пристройка и преустройство на съществуваща едноетажна жилищна сграда“ с технико-икономически показатели - външен клозет и гараж - 28 кв.м, и жилищна сграда пристройка - 85,47 кв.м.

По преписката е налично становище от главния архитект на район „С.“ СО /л.47/, дадено във връзка със започване на административно производство по реда на чл.225а, във връзка с чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ за процесния обект, с което е установено, че строеж „Гараж и външен клозет“ не е допустим по действащите разпоредби по времето, когато е извършен / 1992 г./, както и че не е спазен чл. 121, ал.2 от действащата тогава „Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство“, както и не са спазени чл. 41, ал.2 и чл.42, ал. 2 от действащия ЗУТ. Заключение е, че не са налице предпоставките за търпимост на обекта.

По преписката е налична декларация от Т. М. за съгласие да бъде построен гараж, отстоящ на 1,40 метра от общата граница със съседни Г. и В. Б..

По преписката е представено Решение № 69/05.02.2008 г. на Столичен общински съвет за одобряване на проект за план за регулация и план за застрояване на м. „О. - М. - парк „Братска могила“ /л.58/.

В хода на съдебното производство е допусната и приета СТЕ, изготвена от вещо лице инж. Ю. М.. От извършения огледа на място вещото лице установява, че са допуснатите съществени отклонения от одобрените строителни книжа, а именно:

- Г. е изграден с по-голяма квадратура, като е изпълнен до южната регулационна линия на имот с идентификатор 68134.507.1070, собственост на Т. И. Г.. Предоставена е декларация за съгласие, нотариално заверена от 01.06.1992 г., към момента на изграждането и към днешна дата - с нотариална заверка от 15.12.2025 г. Г. е изграден от метална конструкция с покрив от ЛТ ламарина.

- От северната страна на гаража са проектирани склад и външен клозет, изградени от тухлена зидария, а покривът от стоманобетон, но освен тях е изграден допълнителен склад. Отстоянието на постройките до източната граница с имот с идентификатор 68134.507.1067 е приблизително 3,20 м., а в съгласувания инвестиционен проект от 1992 г. е отбелязано отстояние от 5,20м.

- В кадастралната карта и кадастралните регистри, процесният строеж "Гараж, външен клозет и два склада" са заснети като сграда с идентификатор 68134.507.1396.8 , със застроена площ 45 кв.м., брой етажи 1, предназначение - Гараж.

- Към момента конфигурацията от постройки - гараж, външен клозет и два склада е с обща застроена площ приблизително 48 кв.м.

- По одобрения инвестиционен проект от 1992 г. - застроената площ е 28,00 кв.м.

Според заключението на вещото лице, процесният строеж "Гараж, външен клозет и два склада" не попада в обхвата на разпоредбите, правилата и нормативите, които са действали по времето, когато е построен - 1992-1993 г. по действащата тогава, а именно чл.121, ал.1 и ал.2 от Наредба № 5 за правила и норми по териториални и селищно устройство от 1977г. и чл. 41, ал.2 и чл.42, ал.2 от ЗУТ.

Според заключението към настоящия момент, съгласно одобрения подробен устройствен план - кв. 15в, УПИ XVI- 1651, УПИ XIV-1651; и контактни УПИ XII-1076, УПИ XIII-1075, УПИ XV1I-1081, местност О.- М. - ЧАСТ ПАРК БРАТСКА МОГИЛА - процесният строеж "Гараж, външен клозет и два склада" попада в обхвата на уличната регулация, която към този момент все

още не е приложена.

Според заключението процесния строеж е пета категория съгласно чл. 137, ал.1, т.5 ЗУТ.

В проведеното съдебно заседание ВЛ поддържа заключението си, като същото е прието от страните.

При така установеното от фактическа страна съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима - подадена е от надлежна страна в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Разгледана по същество, след проверка на административния акт съгласно чл. 168, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, жалбата е неоснователна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган - главния архитект на СО в съответствие с делегираните му правомощия със заповед № СО421-РД09-455/22.03.2021 г. на Кмета на Столична община, както и в предписаната от закона форма - мотивирана, писмена заповед. При постановяването на оспорения административен акт не са допуснати и съществени нарушения на административнопроизводствените правила, установени в чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, които да мотивират неговата отмяна. Видно от приложения по делото констативен акт, в съответствие с изискването на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, е извършена нарочна проверка от компетентни длъжностни лица в резултат, на която е издаден и акта, който е съобщен на жалбоподателката и срещу който същата не е упражнила правото си на възражение. Самият констативен акт изрично е посочен в обжалваната заповед, с което констатациите по него са приобщени като фактически мотиви на заповедта.

Настоящият решаващ състав намира за неоснователни твърденията на жалбоподателите, че процесната заповед е постановена в несъответствие с материално-правните разпоредби, липса на мотиви и съществени нарушения на административнопроизводствените правила. В конкретния случай е безспорно, а и това обстоятелство не се оспорва и от жалбоподателката, че процесните гараж, външен клозет и два склада представляват строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ПЗР на ЗУТ. Съдът съобразява, че строежът е V категория съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 от ЗУТ. От съдържащите се в административната преписка писмени доказателства и от събраните в хода на съдебното производство, вкл. и от заключението по изслушаната СТЕ става ясно, че така изграденият гараж е с по-голяма квадратура, като е изпълнен до южната регулационна линия на имот с идентификатор 68134.507.1070, собственост на Т. И. Г., както и че отстоянието на постройките до източната граница с имот с идентификатор 68134.507.1067 е приблизително 3,20 м, а в съгласувания инвестиционен проект от 1992 г. е отбелязано отстояние от 5,20 м, т.е. има нарушение на одобрения инвестиционен проект и издаденото разрешение за строеж №3 от 10.01.1992 г. Безспорно е установено, че конфигурацията от постройки - гараж, външен клозет и два склада е с обща застроена площ приблизително 48 кв.м., а по одобрения инвестиционен проект от 1992 г. - застроената площ е 28,00 кв.м.

Видно от Решение № 69 по протокол № 6/05.02.2008 г. на СОС така изградения строеж навлиза в улицата, предвидената в плана за регулация и плана за застрояване съгласно решението на СОС /л.58 – л.61/.

По отношение на разпоредбата на чл.154, ал.2, т.1 от ЗУТ, настоящият състав намира, че при условие, че изграденият строеж не е допустим по действалите разпоредби по времето, когато е извършен, не е спазен чл.121, ал.2 от действащата тогава Наредба №5 за правила и норми по териториално и селищно устройство, както и не са спазени чл.41, ал.2 и чл.42, ал.2 от действащия в момента Закон за устройство на територията /ЗУТ/, поради което не са приложими разпоредбите на § 127 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ, то влезлите в сила Планът за регулация и Планът за застрояване, приети с Решение № 69 по протокол № 6/05.02.2008 г. на СОС следва да се

изпълняват. В този смисъл строежите от гледна точка на тяхната законност и параметри не следва да нарушават предвижданията на действащия подробен устройствен план.

Безспорно се установява, че отклоненията от одобрения инвестиционен проект за строеж: "Външен клозет, гараж, пристройка и преустройство на съществуваща едноетажна жилищна сграда", съгласно Разрешение за строеж № 3 от 1992 г., противоречат на Решение № 69 по протокол № 6/05.02.2008 г. на СОС, с което се одобрява проект за план за регулация и план за застрояване на м. местност О.- М. - ЧАСТ ПАРК БРАТСКА МОГИЛА". Последното се установява и от приетата СТЕ, според която към настоящия момент, съгласно одобрения подробен устройствен план - кв. 15в, УПИ XVI- 1651, УПИ XIV-1651; и контактни УПИ XII-1076, УПИ XIII-1075, УПИ XVII-1081, местност О.- М. - ЧАСТ ПАРК БРАТСКА МОГИЛА - процесния строеж "Гараж, външен клозет и два склада" попада в обхвата на уличната регулация, която към този момент все още не е приложена.

Изложеното показва, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган, в предвидената от закона форма, в съответствие с изискванията и целта на материалния закон и при спазване на процесуалните правила, поради което и подадената против нея жалба ще следва да се отхвърли.

С оглед изхода на делото и съобразно чл. 143, ал. 4 АПК разноските остават за жалбоподателя така, както са направени и следва да бъде уважено своевременно направеното искане на ответника за юрисконсултско възнаграждение. Последното съдът определя в размер на 200 лв. съобразно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, съгласно чл. 78, ал. 8 от Гражданския процесуален кодекс.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София - град, II-ро отделение, 83-ти състав,

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на В. Н. Б. от [населено място] срещу Заповед № САГ22-РА-30-486/12.05.2022 г. на Главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА В. Н. Б. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] да заплати на СТОЛИЧНА ОБЩИНА сумата от 102,26 евро /сто и две евро и двадесет и шест цента/ или 200 /двеста/ лева, представляваща възнаграждение за юрисконсулт.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред ВАС на РБ в 14-дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.