

# РЕШЕНИЕ

№ 10669

гр. София, 18.03.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав, в публично заседание на 18.02.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Мая Сукнарова**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **2134** 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 Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.215, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба от Л. В. Р., подадена чрез упълномощения процесуален представител адв. М. П., срещу заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г., издадена от вр.и.д. главен архитект на Столична община (СО), както и по жалба на същия жалбоподател срещу заповед № САГ25-РА-30-021/12.02.2025 г. на кмета на СО.

С определение № 13426 от 16.04.2025 г. към настоящото дело е присъединено адм. дело № 3663/2025 г. по описа на Административен съд – София град, второ отделение, 23-ти състав, образувано по жалба на „Бългериан Акаунт Сървис“ ООД с ЕИК[ЕИК] срещу заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г., издадена от вр.и.д. главен архитект на СО, за съвместно разглеждане на двете жалби, насочени срещу един и същ административен акт.

Със заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. на вр.и.д. главен архитект на СО на Л. В. Р. е наредено да премахне като незаконен строеж: „Пристройка към работилница”, част от сграда с идентификатор по КККР 68134.6722.1231.4, намираща се в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.6722.1231, УПИ VI-9 за автосервиз, офис и жилища, кв.1, м. „Градина - изток”, район „П.” – СО.

Със заповед № САГ25-РА-30-021/12.02.2025 г. на кмета на СО е изменена заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. като в частта ѝ, в която е записано, че Л. В. Р. е извършител на строежа, следва да се чете „извършител, възложител и собственик на строежа е Л. В. Р.”.

С жалбата на Л. В. Р. срещу заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. на вр.и.д. главен архитект на СО се твърди нейната нищожност със съображения, че издалият я орган не е разполагал с

материална компетентност да издаде акт с посоченото съдържание, тъй като не е изяснено, че строежът е пета категория. Излагат се доводи за това, че към момента на придобиване на собствеността върху имота, в него вече били изградени всички сгради, включително и процесната пристройка. Твърди, че същата била търпим строеж, което въобще не било обсъдено в оспорения акт. Макар и посочен като собственик и възложител на процесната пристройка, собствеността върху имота, заедно с всички изградени в него сгради вече била прехвърлена на „Бългериан Акаунт Сървис“ ООД. Според жалбоподателя, оспорената заповед била постановена при съществени нарушения на административнопроизводствените правила, без същият да бъде уведомен за започване на административното производство.

Жалбата на Л. В. Р. срещу заповед № САГ25-РА-30-021/12.02.2025 г. на кмета на СО също се оспорва с твърдения за нейната нищожност, а в условията на евентуалност – незаконосъобразност поради съществени нарушения на административнопроизводствените правила и противоречие с материалния закон. Според жалбоподателя, с изменителната заповед се целяло да се обоснове, че именно той е извършител на незаконния строеж, като в тази връзка отново изтъква довода, че към момента на придобиване на имота в него вече били изградени всички постройки. Процесната пристройка била изградена преди 2001 г., поради което представлявала „търпим строеж“ по смисъла на § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ (обн. ДВ, бр.82/2012 г. След като станал собственик на имота жалбоподателят възложил изготвянето на инвестиционен проект за строеж „Автосервиз и работилница със ЗП=79,75 кв.м., РЗП 129,35 кв.м. и изгребна яма“, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.6722.1231, съгласно КККР на район „П.“ на СО, представляващ УПИ VI-9 за автосервиз, офис и жилища, кв.1, м. „Градина - изток“, район „П.“ – СО, като проектът бил одобрен от главния архитект на район „П.“ на СО и за същия било издадено разрешение за строеж № 59/08.04.2022 г. Поради това счита, че процесната пристройка е законно изградена. Жалбоподателят иска обявяване на нищожността, съответно отмяна на двете заповеди. Претендира присъждане на сторените по делото разноски.

Жалбоподателят „Бългериан Акаунт Сървис“ ООД оспорва само заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. на вр.и.д. главен архитект на СО. Обосновава правния си интерес да я оспори с това, че е собственик на ПИ с идентификатор 68134.6722.1231 заедно с изградената в него и нанесена в КККР на [населено място] с идентификатор 68134.6722.10.4 сграда, съгласно нотариален акт рег. № 4038 от 23.01.220225 г., акт. № 162, том VII, дело № 2576. Счита, че заповедта е нищожна, поради липса на компетентност на издалия я орган, доколкото за сградата, определена като незаконен строеж не било доказано, че представлява строеж пета категория, заповеди за чието премахване можел да издава главният архитект. Излагат се и доводи, че при издаване на оспорената заповед не са събрани и обсъдени всички доказателства от значение за случая, включително за определяне на категорията на строежа, както и по отношение на неговата „търпимост“. Исква се прогласяване на нищожността, респ. отмяна на оспорената заповед.

Ответникът – главният архитект на Столична община в изложено в съпроводителното писмо, с което административната преписка е изпратена на съда становище и в отрито съдебно заседание чрез процесуалния си представител юрк. Н. оспорва жалбите като неоснователни. Моли съда да ги отхвърли, както и да присъди юрисконсултско възнаграждение.

Ответникът – кметът на Столична община, не изразява становище по жалбите.

Административен съд – София град, второ отделение, 30-ти състав, намира и трите жалби за процесуално допустими. И с трите жалби се твърди нищожност на оспорените заповеди, поради което, предвид разпоредбата на чл.149, ал.5 от АПК, не следва да се преценява подаването им в срока по чл.215, ал.4 от ЗУТ. И двете заповеди са актове, които подлежат на съдебен контрол за законосъобразност.

Жалбите на Л. В. Р. срещу заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. на главния архитект на СО и заповед № САГ25-РА-30-021/12.02.2025 г. на кмета на СО са подадени от надлежна страна и при наличие на правен интерес, тъй като Р. е адресат и на двете заповеди.

С правен интерес да оспори заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. на главния архитект на СО е и вторият жалбоподател „Бългериан Акаунт Сървис” ООД, който видно от представения по делото нотариален акт рег. № 4038 от 23.01.2022 г., акт. № 162, том VII, дело № 2576 се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.6722.1231 заедно с изградената в него и нанесена в КККР на [населено място] сграда с идентификатор 68134.6722.10.4. Съгласно § 3, ал.1 от ДР на Наредба № 13 от 23.07.2001 г. за принудителното изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на ДНСК, „адресат/адресати на заповедта” са физически или юридически лица, които могат да бъдат собственикът на терена, лице с ограничено вещно право или извършителят на незаконния строеж, спрямо които се създава задължение за премахване на незаконния строеж. Независимо, че дружеството-жалбоподател не е адресат на оспорената от него заповед, в качеството си на собственик на имота и изградения в него строеж за него съществува правен интерес от обжалването ѝ, тъй като същата засяга негов законен интерес, а именно правото му на собственост, върху сградата, определена като незаконен строеж и подлежаща на премахване. С правото на съдебно оспорване на акт, разпореждащ премахване на незаконен строеж разполагат две категории лица, а именно: неговият извършител и/или носителят на правото на собственост или на ограничено вещно право върху строежа или терена, на който е изграден. В случая жалбоподателят „Бългериан Акаунт Сървис” ООД е собственик на имота и изградената в него сграда, с оглед на съдът приема, че същият има качеството на лице, легитимирано да оспорва заповед от категорията на процесната по смисъла на чл.147, ал. 1 от АПК.

Разгледани по същество, жалбите са неоснователни.

От данните по делото се установява следното:

На 18.11.2024 г. работна група по чл.223, ал.2 от ЗУТ от Дирекция „Общински строителен контрол” на СО извършила проверка на строеж: „Пристройка към работилница”, част от сграда с идентификатор по КККР 68134.6722.1231.4, намиращ се в ПИ с идентификатор 68134.6722.1231, УПИ VI-9 за автосервиз, офис и жилища, кв.1, м. „Градина - изток”, район „П.” – СО. Съставен е Констативен акт (КА) № САГ24-ТК00-707-4/18.11.2024 г. Видно от съдържанието му, проверяващите са установили, че имотът, в който е разположена процесната пристройка е собственост на Л. В. Р., съгласно нотариален акт № 120, том II, рег. № 24367, дело 315/2017 г. Установено е също, че за строеж „Автосервиз и работилница със ЗП=79,75 кв.м., РЗП 129,35 кв.м. и изгребна яма”, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.6722.1231, съгласно КККР на район „П.” на СО, представляващ УПИ VI-9 за автосервиз, офис и жилища, кв.1, м. „Градина - изток”, район „П.” – СО, от главния архитект на район „П.” на СО бил одобрен инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж № 59/08.04.2022 г. По одобрения проект било предвидено работилницата да е с правоъгълна форма в план, с размери в план 9,81м./8,13м и площ 79,75 кв.м. На място, в отклонение от одобрения проект, била реализирана по-голяма сграда с Г-образна форма с площ около 162 кв.м. Незаконна се явявала пристройка към работилницата с размери в план около 12,14 м./7,21 м. и площ около 84 кв.м. Пристройката и работилницата били нанесени в кадастралната карта на [населено място] като част от сграда с идентификатор 68134.6722.1231.4. Строежът бил изпълнен с метална конструкция – метални колони, метални ригели, греди и столици и стенно ограждане, изпълнено от дограма и фасадни термопанели и покривно покритие от покривни термопанели. Строежът бил захранен с ток. От архивните изображения в географско-информационната система СОФКАР и от изображенията в Google earth Pro, е констатирано, че

обект - работилница е изграден в периода 2018-2019 г. Предвид периода на построяване е прието, че строежът не попада в хипотезите на § 16 от ПР на ЗУТ и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Строежът е категоризиран като пета категория, съгласно чл.137, ал.1, т.5, б.,„а” от ЗУТ. Прието е, че за пристройката към работилницата няма одобрен проект и не е издадено разрешение за строеж или заповед по чл.154, ал.5 от ЗУТ. Според проверяващите, строежът не отговаря на одобрените инвестиционни проекти към разрешение за строеж № 59/08.04.2022 г., издадено от главния архитект на район „П.” на СО. Сградата била с различна конфигурация в план и по-голяма застроена площ. Като нарушени са посочени разпоредбите на чл.148, ал.1 и чл.137, ал.3 от ЗУТ.

Вследствие на така развитото се производство е издадена оспорената в настоящето производство заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. на вр.и.д. главен архитект на СО, с която на основание чл.225а, ал.1 във вр. с чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ във вр. с чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ главният архитект е наредил премахването на процесния строеж като незаконен, а впоследствие и заповед № САГ25-РА-30-021/12.02.2025 г. на кмета на СО, с която заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. е изменена, като в частите, в които Л. В. Р. е посочен като извършител на незаконния строеж, е допълнено, че същият е извършител, възложител и собственик на строежа.

По делото е изслушана съдебно-техническа експертиза (СТЕ), заключението по която съдът като обективно изготвено и отговарящо на всички поставени въпроси, изцяло кредитира. Според заключението по СТЕ, територията, в която се намира обектът е урбанизирана. Процесният обект попада в устройствена зона Смф2. Обектът е с предназначение „офис”, ситуиран в УПИ VI-9 „за автосервиз, офиси и жилища”, кв.1 по плана на кв. „Г., м. „Градина - изток”, район „П.”. Предназначението „офис” съответствало на допустимите дейности в устройствена зона Смф2, както и на предназначението на имота, при което следвало да се приеме за сграда на основното застрояване. Установените при огледа размери на обекта са 6,60м./12,20м. и височина 3,43 м. Подът на помещенията бил задигнат с около 43 см над прилежащото ниво на терена. Пред входа били изпълнени три бетонни стъпала. Размерите на обекта затруднявало отделянето му в цялост от повърхността и преместването му в пространството. Съобразявайки характеристиките на обекта, според вещото лице, за монтирането на друго място на пристройката било необходимо да бъде изпълнена нова основа, поради което обектът не отговарял на определението за преместваем обект по т.80 на § 5 от ДР на ЗУТ. Съобразявайки направените констатации, вещото лице е приело, че спорната пристройка отговаря на определението за строеж.

При така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав, след като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорените заповеди на всички основания по чл.146 от АПК по реда на чл.168, ал.1 от АПК, намира от правна страна следното:

Заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. в съответствие с разпоредбите на чл.223, ал.1, т.8 и чл.225а, ал.1 от ЗУТ и предвидената с §1, ал.3 от ДР на ЗУТ възможност кметът на общината да делегира своите правомощия по ЗУТ на главния архитект на общината, която законова възможност е реализирана с представената по делото заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г., е издадена от компетентен орган, разполагащ с материалната и времева компетентност да издаде акт с посоченото съдържание.

Със заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. кметът на СО изрично е отменил заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г., с което е отнел компетентността на действащия по делегация орган. Затова и заповед № САГ25-РА-30-021/12.02.2025 г. е издадена от кмета на СО, който е титуляра на правомощията, делегирани до датата на издаване на цитираната заповед на главния архитект на СО. С това съдът приема, че и двете оспорени заповеди са издадени от компетентен орган.

Заповедите са постановени в предписаната от закона писмена форма и доколкото в ЗУТ няма други специални изисквания за съдържанието им – в съответствие с изискванията на чл.59, ал.2 и ал.3 от АПК, като същите съдържат правни и фактически основания, обосновавали издаването им.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват самостоятелно основание за отмяна на оспорените актове. Административното производство е започнало по направена от работна група по чл.223, ал.2 от ЗУТ от служители в Дирекция „Общински строителен контрол” 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. Последният е съобщен на Л. В. Р. по реда на § 4, ал.2 от ЗУТ, като оспорващият е подал възражение срещу него. Административното производство е завършило с издаването на заповедта – предмет на настоящото дело, която също е редовно съобщена на адресата си.

Заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. е издадена и при правилно прилагане на материалния закон.

Основанията за издаването на заповед по чл.225а, ал.1 от ЗУТ са алтернативно изброени в чл.225, ал.2 от ЗУТ, като осъществяването на което и да е от тях поражда правомощието на компетентния орган, при условията на обвързана компетентност, да разпорежи премахването на незаконен 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. Следователно определящо за правилното приложение на материалния закон е вида и характера на обекта на оспорената заповед. Същият, предвид посоченото в цитираната допълнителна разпоредба има самостоятелно значение и е определяем като строеж. Според констатациите, съдържащи се в констативния акт, се касае за „Пристройка към работилница”, представляваща част от сграда с идентификатор по КККР 68134.6722.1231.4, намираща се в ПИ с идентификатор 68134.6722.1231, УПИ VI-9 за автосервиз, офис и жилища, кв.1, м. „Градина - изток”, район „П.” – СО. За строеж „Автосервиз и работилница със ЗП=79,75 кв.м., РЗП 129,35 кв.м. и изгребна яма”, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.6722.1231, съгласно КККР на район „П.” на СО, представляващ УПИ VI-9 за автосервиз, офис и жилища, кв.1, м. „Градина - изток”, район „П.” – СО, от главния архитект на район „П.” на СО е одобрен инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж № 59/08.04.2022 г. По одобрения проект е предвидено работилницата да е с правоъгълна форма в план, с размери в план 9,81м./8,13м и площ 79,75 кв.м. На място, в отклонение от одобрения проект, е реализирана по-голяма сграда с Г-образна форма с площ около 162 кв.м. Тъй като пристройката към работилницата с размери в план около 12,14 м./7,21 м. и площ около 84 кв.м. не е предвидена в проекта и в разрешението за строеж, същата се явява незаконен строеж. Строежът е изпълнен с метална конструкция – метални колони, метални ригели, греди и столици и стенно

ограждане, изпълнено от дограма и фасадни термопанели и покривно покритие от покривни термопанели.

Тези констатации се потвърждават и от заключението на СТЕ, според което обектът е изпълнен с метална конструкция, същият не отговаря на определението за преместваем обект по т.80 на § 5 от ДР на ЗУТ, а отговаря на определението за строеж.

Процесната пристройка е определена като строеж пета категория, съгласно чл.137, ал.1, т.5, б.,а”

от ЗУТ - жилищни и смесени сгради, с ниско застрояване, вилни сгради, сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ до 1000 кв. м или с капацитет до 100 места за посетители. Съгласно чл.225а, ал.1 от ЗУТ, кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл.225, ал.2 или на части от тях. Според чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж.

В случая беше установено, че за строеж „Автосервиз и работилница със ЗП=79,75 кв.м., РЗП 129,35 кв.м. и изгребна яма”, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.6722.1231, съгласно КККР на район „П.” на СО, представляващ УПИ VI-9 за автосервиз, офис и жилища, кв.1, м. „Градина - изток”, район „П.” – СО, от главния архитект на район „П.” на СО е одобрен инвестиционен проект и е издадено разрешение за строеж № 59/08.04.2022 г. По одобрения проект е предвидено работилницата да е с правоъгълна форма в план, с размери в план 9,81м./8,13м и площ 79,75 кв.м. На място обаче е констатирано, че в отклонение от одобрения проект, е реализирана по-голяма сграда с Г-образна форма с площ около 162 кв.м., като спорната в случая пристройка към работилницата с размери в план около 12,14 м./7,21 м. и площ около 84 кв.м. се явява изградена без одобрен проект и разрешение за строеж. Сградата е с различна конфигурация в план и с по-голяма застроена площ от предвидените по проекта. Тази констатация се потвърждава и от заключението по експертизата.

Предвид установеното по делото, че строежът е изграден в периода 2018-2019 г., същият не отговаря на условията за „търпим строеж”, дадени в §16, ал.1 от ПР на ЗУТ, който изисква строежите да са били изградени до 7 април 1987г., както и на изискванията на §127, ал.1 от ПЗР на ЗИДЗУТ, според който строежи, изградени до 31 март 2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване.

Неоснователно е и възражението, че процесната пристройка представлява не строеж, а преместваем обект. Според т.80 на §5 от ДР на ЗУТ, „преместваем обект” е обект, който няма характеристиките на строеж и може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността 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. Според изслушаната по делото СТЕ, характеристиките на обекта и неговите размери не позволяват разглобяването му и монтирането му на друго място без да бъде изпълнена нова основа, поради което е прието, че обектът не отговаря на определението за преместваем обект по т.80 на § 5 от ДР на ЗУТ.

Със заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. строежът е точно и в пълна степен индивидуализиран като параметри. Същият не отговаря на изискванията за да бъде определен като преместваем обект, а отговаря на изискванията за строеж по смисъла на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ. Той не попада в категорията на строежите, за които не се изисква одобряване на строителни книжа и издаване на разрешение за строеж.

При това съдът намира, че е налице основанието по чл.225, ал.2, т.2 във вр. с чл.225а, ал.1 от ЗУТ. След като строителството е извършено без разрешение за строеж и одобрени строителни книжа, същото изпълва състава на нарушението по чл.148, ал.1 от ЗУТ, според който строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон.

Съдът намира, че оспореният акт съответства на целта на закона, която е недопускане на незаконни строежи по чл.225а, ал.1 от ЗУТ при наличие на основание за тяхното премахване, установено в чл.225, ал.2 от ЗУТ.

Съдът намира, че заповед № САГ25-РА-30-021/12.02.2025 г. на кмета на СО е също законосъобразен административен акт, с който органът – титуляр на правомощието да издава заповеди за премахване на незаконни строежи се е възползвал от възможността, предоставена му с чл.62, ал.1 от АПК да допълни издадена вече макар и по делегация от друг орган заповед по чл.225а, ал.1 от ЗУТ.

По изложените съображения настоящият съдебен състав намира, че жалбите, с които е сезиран като неоснователни следва да бъдат отхвърлени.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.3 от АПК, оспорващите следва да бъдат осъдени да заплатят на ответника - главният архитект на Столична община, който е направил своевременно искане за това, разноски за юрисконсултско възнаграждение, определени в размер на 102,26 евро, съгласно чл.37 от Закона за правната помощ и чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд - София град, второ отделение, 30-и състав,

**РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Л. В. Р. срещу заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. на вр.и.д. главен архитект на Столична община.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Л. В. Р. срещу заповед № САГ25-РА-30-021/12.02.2025 г. на кмета на Столична община.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Бългериан Акаунт Сървис” ООД с ЕИК[ЕИК] срещу заповед № САГ25-РА-30-005/28.01.2025 г. на вр.и.д. главен архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Л. В. Р. и „Бългериан Акаунт Сървис” ООД с ЕИК[ЕИК] да заплатят на Столична община сумата от 102,26 евро разноски за юрисконсултско възнаграждение.

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

Съдия: