

# РЕШЕНИЕ

№ 2548

гр. София, 15.04.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 28.03.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **10095** по описа за **2021** 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/, вр. с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на М. Д. С. от [населено място], чрез процесуалния си представител адв. К., срещу Заповед № РА-30-523/23.07.2021 г. на главния архитект на Столична община, с която е разпредено премахване на незаконен строеж: „Стоманобетонена гаражна клетка № 8 с размери в план 3.00/5.00 м. и приблизителна височина 2.00 м.“, находящ се южно от [жилищен адрес] в имот с идентификатор 68134.600.2141, кв. 1, м. „Х. Д.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-26/26.01.1988 г. на главния архитект на С..

В жалбата са развити доводи за нищожност, алтернативно – за незаконосъобразност на обжалваната заповед, като постановена в противоречие с материалноправните разпоредби, при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и несъответстваща на духа на закона. Посочва се, че жалбоподателят и съпругът ѝ са поставили стоманобетонна гаражна клетка на описания терен през 1999 г., без за това да има нужните строителни книжа, но това било извършено в съответствие с действащия тогава градоустройствен план, предвиждащ гаражи и парко-места на терена, върху който е поставена клетката, при наличие на учредено в тяхна полза право на строеж върху тази земя и след предварително съгласуване с местната общинска администрация. Оспорва се твърдението, съдържащо се в обжалваната заповед, че стоманобетонната гаражна

клетка представлява строеж по смисъла на § 5 от ДР на ЗУТ. Процесната гаражна клетка, описана като № 8 не е трайно прикрепена към земята, тя няма основи, а е поставена директно върху терена. Същата е движима вещ, според оспорващия, и не подлежи на премахване по реда за премахване на незаконни строежи. Не било вярно твърдението, че клетката е поставена върху земя, която е публична общинска собственост, тъй като няма данни и доказателства за това. Акцентира се върху обстоятелството, че в настоящия случай е приложима разпоредбата на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУТ, че процесният строеж/обект е със статут на търпим строеж и като такъв не следва да бъде премахнат. Допълва се, че обжалваната заповед е издадена срещу неизвестно лице, като не е спазен редът за връчване и уведомяване на собствениците на клетката, нито пък им е връчен констативен акт. Иска се съдът да постанови решение, с което да отмени издадения административен акт.

В съдебно заседание, жалбоподателят, чрез процесуалния си представител, моли за уважаване на жалбата срещу процесната заповед.

Ответникът – главният архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. Г., оспорва жалбата като неоснователна и недоказана и моли за отхвърлянето ѝ. Посочва, че става дума за индивидуален административен акт, който е издаден от компетентен орган. Допълва, че се касае за незаконен строеж, изграден без изискуемите строителни книжа, който не попада в хипотезата на § 16 или § 127 от ПЗР на ЗИД ЗУТ. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства и служебно, на основание чл. 168, ал. 1, вр. чл. 146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното:

Административното производство е започнало със съставянето на Констативен акт № РПД21-ВК91-2198/16.06.2021 г., съставен от служители от отдел „УТКРКС“ към СО – район „П.“, с който е констатирано следното:

Извършена е проверка на процесния строеж, представляващ „Стоманобетонова гаражна клетка № 8 с размери в план 3.00/5.00 м. и приблизителна височина 2.00 м.“, находящ се южно от [жилищен адрес] в имот с идентификатор 68134.600.2141, кв. 1, м. „Х. Д.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-26/26.01.1988 г. на главния архитект на С.. Посочено е, че собственик на строежа е неизвестен, а теренът, върху който е разположена гаражната клетка, е общинска собственост, актуван с АОС № 2924/13.12.2016 г.

Като документ за собственост, в хода на съдебното производство е представена фактура № 174/19.01.1999 г. за закупуване на гаражната клетка от М. С..

Проверяващите са установили, че липсват одобрен проект, разрешение за строеж и строителни книжа за гаража.

Прието е, че обектът представлява „Стоманобетонова гаражна клетка № 8, разположена южно от [жилищен адрес] в имот с идентификатор 68134.600.2141, кв. 1, м. „Х. Д.“. Гаражната клетка е стоманобетонова, с приблизителни размери 3.00/5.00 м. и височина 2.00 м. Гаражната клетка е с монтирана двукрила врата, разположена е в междублоково пространство и не е защитена с ел. енергия и вода. Установено е, че гаражът е изграден през 2000 г., съгласно събраната в район „П.“ информация. В констативния акт е посочено, че гаражът е в нарушение на чл. 116, ал. 2, във вр. чл. 112, ал. 4 ППЗТСУ, действал до 02.01.2001 г., а към настоящия момент – в нарушение на чл. 41, ал. 2 ЗУТ. Допълнено е, че видно от Заповед № РД-50-09-26/26.01.1988 г. на

главния архитект на С., с която е одобрен Застроителен план за м. „Х. Д.“ не се предвижда допълващо застрояване – гаражи. Сочи се, че строителството е реализирано, гаражът не е елемент на застрояването и няма постоянен градоустройствен статут, както към времето на изграждане, така и към настоящият момент и не отговоря на изискванията на § 16, ал. 1 и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Посочва се, че строежът е пета категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т 5, б. „в“ ЗУТ и Наредба № 1 от 30.07.2003 г. на МРРБ за номенклатурата на видовете строежи. Същият е реализиран без одобрени инвестиционни проекти, без издадено разрешение за строеж, в нарушение на предвижданията на ПУП и без отстъпено право на строеж от собственика на имота, с което са нарушени разпоредбите на чл. 148, ал. 1, чл. 137, ал. 3 и чл. 182, ал. 1 ЗУТ. Поради посоченото представлява незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ.

Актът е съобщен по реда на § 4 от ДР на ЗУТ – чрез залепване на съобщение на обект /видно от 2 броя служебни бележки от 16.06.2021 г./. С протокол № РПД21-ВК91-2198/1/29.06.2021 г. е установено, че в деловодството на СО, район „П.“ не са постъпили възражения по съставения констативен акт.

Въз основа на съставения констативен акт, при идентична фактическа обстановка, е издадена оспорваната Заповед № РА-30-523/23.07.2021 г. на главния архитект на Столична община. Предвид горно е разпоредено да бъде премахнат така описания незаконен строеж.

По делото е приложен Акт № 2924 от 13.12.2016 г. за частна общинска собственост на терена. Приложено е и Уведомление за започната процедура по реда на чл. 225а, във вр. с чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, залепено на вратата на гаража на дата 22.02.2021 г., както и Протокол, че в указания срок не са постъпили исканите документи за собственост, законност и година на изграждане на строежа. Приложена е и фактура № 174/19.01.1999 г. за закупуване на гаражната клетка от М. С..

По делото е изслушано и прието заключение на съдебно-техническа експертиза, което съдът кредитира като обосновано, компетентно и непротиворечиво. От заключението става ясно, че действащият ПУП – план за регулация и застрояване на м. „Х. Д.“ е одобрен със Заповед № РД-50-09-26/26.01.1988 г. и ЧИЗРП за кв. 1, м. „ж.к. Х. Д.“ по плана на [населено място], одобрен със Заповед № РД-09-50-637/29.11.1994 г. на главния архитект на [населено място]. Съгласно действащия ПУП процесната гаражна клетка № 8 попада в УПИ I – за ЖС, от кв. 1, м. „ж.к. Х. Д.“ по плана на [населено място]. Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 от протокол № 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. от МС, УПИ I-за ЖС, кв. 1, м. „Х. Д.“ попада в устройствена зона „ЖГ – Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ с устройствени показатели: плътност 60%, К. 3.5. Вещото лице е установило, че процесният обект не е нанесен в действащия ПУП на м. „Х. Д.“ е одобрен със Заповед № РД-50-09-26/26.01.1988 г. и ЧИЗРП за кв. 1, м. „ж.к. Х. Д.“ по плана на [населено място], одобрен със Заповед № РД-09-50-637/29.11.1994 г. на главния архитект на [населено място], както и не е нанесен в КККР, одобрен със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на ИД на АГКК и Заповед за изменение на КККР № 18-7878/04.10.2016 г. на началника на СГКК-С.. Според СТЕ, съгласно действащия ПУП, отреждането на земята, върху която е поставена „стоманобетонната гаражна клетка“ е за жилищно строителство, а съгласно действащия ОУП устройствената зона е ЖГ – Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване. При извършения оглед на място, експертът е установил, че обектът представлява самостоятелна типова

„стоманобетоновата гаражна клетка“ с условен № 8, находящ се в имот с идентификатор 68134.600.2141, същата е с размери в план – ширина 3.30 м. и дължина 5.4 м. и височина 2 м. спрямо прилежащия терен. Сочи се, че гаражната клетка е достъпна от [улица] между о.т. 197 – о.т. 198, южно от бл. 198. Спрямо съществуващите трайно прикрепени към терена обекти в близост, същата отстои в западна посока на ок. 11 м. от западната ограда на УПИ XV-178 от кв. 1, като лицето на гаражната клетка съвпада с уличнорегулационната линия към [улица]. Гаражната клетка е монтирана върху земна почва, като пред нея има бетонов тротоар. Вратата е двукрилна метална, като клетката не е защитена с вода и електричество. От СТЕ става ясно, че обектът е правилно отразен в КА като вид, конструкция, материали и приблизителни размери. Установено е още, че гаражната клетка не е трайно прикрепена към земната повърхност – монтирана е директно върху терена. Вещото лице е посочило, че стоманобетоновата клетка е постройка за паркиране на автомобил за задоволяване на лични нужди и че не може да бъде определена като преместваем обект по смисъла на чл. 56, ал. 1 ЗУТ. Допълнено е, че по смисъла на чл. 42, ал. 2 и чл. 43, ал. 3 ЗУТ гаражите са обекти на допълващо застрояване и съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5, б. „в“ ЗУТ същите са пета категория. Процесната гаража клетка е ситуирана в имот с идентификатор 86134.600.2141 по КК, в който имот е построен [жилищен адрес] [жилищен адрес] сграда за търговия /68134.600.2141.3/ и трафопост /68134.600.2141.4/ в[жк]. Процесната гаражна клетка е ситуирана в имот с идентификатор 68134.600.2141 по КК, съставляваща част от УПИ I за ЖС от кв. 1, терен представляващ зелена площ.

При тези фактически установявания съдът обуславя следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от надлежна страна, срещу подлежащ на съдебно оспорване акт и в преклузивния срок по чл. 149, ал. 1 АПК. Не се споделя тезата за просрочие, тъй като видно от служебна бележка от дата 17.08.2021 г. по реда на § 4 ЗУТ от таблото, определено за съобщения в сградата на район „П.“ на същата дата е била свалена обжалваната заповед, а жалбата е подадена чрез административни орган на 23.08.2021 г. Разгледана по същество, същата е неоснователна.

Атакуваната заповед е издадена от компетентен орган - главен архитект на Столична община. За установяване на това обстоятелство е приета Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г., от която е видно, че кметът на Столична община е делегирал на главния архитект на Столична община правомощията си по чл. 225а, ал. 1 ЗУТ за издаване на актове за премахване на незаконни строежи от четвърта до шеста категория /т.1.46/.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви, както и разпоредителна част. В акта е налице подробно описание на строежа, което позволява неговата индивидуализация.

В хода на протеклото административно производство не са допуснати нарушения на процедурните правила, които да са ограничили правото на защита на оспорвания. Административният орган е изяснил всички факти и обстоятелства от значение за случая, което е довело до правилно възприемане на фактическа обстановка по случая. Спазена е процедурата по съставяне на констативен акт по чл. 225, ал. 2 във връзка с чл. 223 ЗУТ. Не представлява съществено нарушение уведомяването на жалбоподателя по реда на чл. 61, ал. 3 АПК, във вр. с § 4 от ДР на ЗУТ за съставения

КА и започване на производство по реда на чл. 225а ЗУТ. Действително, административният орган е могъл да прояви по-голяма активност при връчването, но все така правото на защита на жалбоподателя е гарантирано в най-пълна степен пред административния съд по реда на оспорване на административния акт, от която възможност се е възползвал.

Актът съответства на материалния закон. Предпоставка за издаване на заповед, от типа на процесната, е наличието на строеж, който е реализиран без правно основание – строителни книжа, респ. разрешение за строеж, както и не е търпим по смисъла на § 16 и § 127 от ПЗР на ЗИД ЗУТ.

Съдът приема квалификацията на органа относно вида на строежа за правилна – гаражът представлява строеж от допълващото застрояване, поради което е V-та категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 5 ЗУТ.

Страните по делото спорят, дали описаният обект представлява „строеж“ по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ или преместваем обект по смисъла на § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ. В настоящия случай се касае за стоманобетонова гаражна клетка, която е предназначена за съхранение и паркиране под покрив на автомобил. Начинът на изграждането ѝ и нейното предназначение я определят като строеж, тъй като според конструкцията и вида си представлява надземна сграда. Квалифицирането на сграда не следва да се прави с оглед модулния му характер и възможността за преместването му в пространството. С оглед предназначението на гаража за задоволяване на дейности, различни от търговски и други обслужващи дейности по смисъла на чл. 56, ал. 1 ЗУТ, той не може да бъде квалифициран като преместваем обект по смисъла на § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ, независимо от конструкцията, вида и материалите, от които е изграден. По смисъла на чл. 42, ал. 2 и чл. 43, ал. 3 ЗУТ гаражите са обекти на допълващо застрояване, служат за паркиране под покрив на моторни превозни средства и задоволяват личните нужди на собствениците на тези превозни средства. Поради това, независимо от преместваемостта им, те не могат да са обекти по смисъла на чл. 56, ал. 1 ЗУТ, предвид целта на тази разпоредба от закона. Спорният гараж не изпълнява понятието за преместваем обект с оглед неговото предназначение, а именно – не е сред видовете обекти, изброени в чл. 56, ал. 1 и чл. 57, ал. 1 ЗУТ, тъй като нито е увеселителен, нито преместваем обект за търговски и други обслужващи дейности, нито за временно обитаване при бедствия, нито елемент на градското обзавеждане, нито пък е рекламен, информационен или монументално-декоративен елемент. Гаражите, съобразно цитираните по-горе разпоредби, са обекти на допълващо застрояване и съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5, буква „в“ ЗУТ същият е пета категория. Г. е строеж и за него важи разрешителния режим по ЗУТ, а премахването им е по чл. 225а ЗУТ, когато е незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2 ЗУТ /в този смисъл е съдебната практика: Решение № 632/18.01.2017 г. по адм. дело № 2786/2016 г. по описа на ВАС, Решение № 12720/14.10.2020 г. по адм. д. № 355/2020 г. по описа на ВАС и др./.

Спорно по делото е и обстоятелството дали гаражът представлява търпим строеж. В случая не са налице предпоставките, установени в нормите на § 16 от ПР на ЗУТ. При първата хипотеза, строежът следва да е изграден до 7 април 1987 г. При втората хипотеза - в периода 8 април 1987 г. - 30 юни 1998 г. и в третата – след 30 юни 1998 г. В хипотезите на ал. 2 и ал. 3 на § 16 от ПР на ЗУТ е необходимо незаконните строежи, какъвто е процесния случай, да е бил деклариран пред одобряващите органи до 31 декември 1998 г., съгласно ал. 2, или в 6-месечен срок от обнародването на ЗУТ, съгласно ал. 3. Такива доказателства не са представени от жалбоподателя в

настоящото производство.

Съгласно разпоредбата § 127, ал. 1 ПЗР на ЗИДЗУТ, строежи, изградени до 31.03.2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, съответно - 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 и забрана за ползване. Преценката на допустимостта включва съответствието му с всички нормативни изисквания, едно от които е това за наличие на устройствен план, на който да отговаря строежът /чл. 142, ал. 5 ЗУТ/, както и на техническите правила за строежите – допустими отстояния от сгради на основното застрояване или от границата на УПИ, да не е върху подземни линейни мрежи на техническата инфраструктура, да не надвишават допустимите устройствени показатели – застроена площ и разгърнатата застроена площ за устройствена зона. Както вещото лице е установило в СТЕ, към 1999 г. е бил в сила действащият и към настоящия момент ПУП. Строежът е изграден върху имот общинска собственост и не може да бъде определен като търпим предвид факта, че е изпълнен в нарушение на чл. 116, ал. 1 и ал. 2 във вр. с чл. 112, ал. 4 ППЗТСУ /отм./, с оглед допустимостта му към момента на изпълнение. Изискванията на чл. 116 ППЗТСУ са при комплексно застрояване между жилищните и общественообслужващите сгради може да се изграждат гаражи и паркинги на основание одобрен застроителен и регулационен план. Надземни гаражи в дворната част на вече застроени парцели, когато не са предвидени с действащия застроителен и регулационен план, могат за се изграждат по условията и реда на чл. 112, ал. 4. Съгласно ПУП, допълващо застрояване и гаражи не е предвидено по застроителния план. Последното обуславя неприложимост на § 16, т. 3 от ДР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, т.е допустими по действащите разпоредби съгласно ЗУТ, защото от една страна, гаражът е ситуиран в чужд имот, публична общинска собственост, без съответните учредени вещни права. По застроителния план от 1988 г., както е посочило вещото лице, гаражната клетка не е предвидена. Няма данни съгласно подземния кадастър под гаражната клетка да преминават подземни комуникации. Процесния строеж е без одобрени инвестиционни проекти и без разрешение за строеж, поради което е незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ. На това основание административният орган има правомощието да разпорежи премахването на незаконен строеж. Оспорената заповед е съобразена с целта, която преследва законът, а

именно да се премахват незаконните строежи.

По изложените съображения, съдът приема жалбата за неоснователна, а заповедта за правилна и съответна на закона.

При този изход на спора, в тежест на жалбоподателя следва да бъдат възложени претендираните разноски, представляващи юрисконсултско възнаграждение в размер от 100 лева.

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

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на М. Д. С. от [населено място] срещу Заповед № РА-30-523/23.07.2021 г. на главния архитект на Столична община, с която е разпредено премахване на незаконен строеж: „Стоманобетонова гаражна клетка № 8 с размери в план 3.00/5.00 м. и приблизителна височина 2.00 м.“, находящ се южно от [жилищен адрес] в имот с идентификатор 68134.600.2141, кв. 1, м. „Х. Д.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-26/26.01.1988 г. на главния архитект на С..

ОСЪЖДА М. Д. С. да заплати на Столична община сумата от 100 /сто/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението може да бъде обжалвано чрез Административен съд София-град пред Върховен административен съд на РБ в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

#### СЪДИЯ: