

РЕШЕНИЕ

№ 36689

гр. София, 06.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в
публично заседание на 08.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **2143** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. с чл. 145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалби, подадени съответно от:

- Л. В. Р. против заповед № САГ25-РА-30-009/28.01.2025г. на главния архитект на Столична община (СО) и против заповед № САГ25-РА-30-025/12.02.2025г. на кмета на СО, с която предходната е допълнена;

- „Бългериан акаунт сървис“ ООД срещу заповед № САГ25-РА-30-009/28.01.2025г. на главния архитект на СО.

С първата заповед е наредено на Л. Р., с адрес: [населено място], район „П.“ на СО, ул. М. А.“ № 25, да премахне незаконен строеж: „Сграда с идентификатор по КККР 158134.6722.10.1 - автосервиз, автомивка и ресторант“, находящ се в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.6722.10, район „П.“ на СО. Издадена е от главния архитект на СО в изпълнение на правомощие, предоставено му със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на СО. Същата е отменена със заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025г. на кмета на СО. С оглед промяната и съобразно чл.153, ал.3 АПК, с определение № 7566/05.03.2025 г. като ответник по делото е конституиран кметът на СО. Последният е издал втората оспорвана заповед, с която първата е допълнена, както следва:

1. В осми абзац на първа страница с думата „извършител“, като следва да се чете „Извършител, възложител и собственик на строежа е Л. В. Р.“;
2. В точка 1 (шести абзац на втора страница), след текста „Л. В. Р., с адрес: [населено място], район „П.“ на СО, [улица]“, с думите „в качеството му на извършител“, като следва да се чете:

„Л. В. Р., с адрес: [населено място], район „П.“-СО, ул. М. А.“ № 25, в качеството му на извършител, да премахне незаконен строеж: „Сграда с идентификатор по КККР 68134.6722.10.1 - автосервиз, автомивка и ресторант“, находящ се в поземлен имот идентификатор 68134.6722.10, район „П.“-СО“.

Жалбоподателите излагат доводи за нищожност, евентуално незаконосъобразност на оспорваните актове поради допуснати съществени процесуални нарушения и неспазване на материалния закон. Твърдят, че процесната сграда, която вече е съществувала, когато жалбоподателят Л. Р. е придобил процесния ПИ, е изградена преди 2001 г., поради което представлявала „търпим строеж“ по см. на § 127 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на Закона за изменение и допълнение (ЗИД) на ЗУТ от Държавен вестник бр.82/2012г. (ПЗРЗИДЗУТ). Твърдят, че по делото имало приложени декларации на собственици на съседни имоти, които подкрепяли горното му твърдение. Намират, че извършеното преустройство на сградата е било само за промяна на нейното функционално предназначение, като на основание чл. 151, ал. 1, т. 1 ЗУТ не се изисквало одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж. Посочват, че в констативен акт № САГ24-ТК00-707-1/18.11.2024г., въз основа на който е издадена оспорваната заповед № САГ25-РА-30-009/28.01.2025г. неправилно е посочена категорията на строежа. Поддържат, че главният архитект на СО не е компетентен да издаде процесната заповед. Допълват, че не са били събрани и изследвани всички доказателства от значение за разрешаване на случая, като категорията на строежа, неговата търпимост съгласно § 127 от ПЗРЗИДЗУТ. Жалбоподателят „Бългериан акаунт сървис“ ООД твърди и, че не е бил уведомен за издаването на процесната заповед, което нарушавало правото му на собственост. Направено е искане за разноси.

Ответникът чрез процесуалните си представители изразява становище на неоснователност на жалбите, като поддържа, че те са издадени от компетентен орган, при спазване на изискуемата в чл. 225а от ЗУТ форма и административнопроизводствените правила. Направено е искане за юрисконсултско възнаграждение и възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. В писмени бележки са изложени подробни аргументи в подкрепа на оспорените заповеди. Посочва се, че по делото няма приложени декларации на собственици на съседни имоти, които да сочат, че процесната сграда е построена преди 2001г., противно на посоченото от двамата жалбоподатели; в хода на делото било изяснено, че процесният обект представлявал „строеж“, а не „преместваем обект“ по смисъла на определенията, дадени в § 5 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗУТ.

След като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбите срещу процесните заповед № САГ25-РА-30-009/28.01.2025г. на главния архитект на СО и заповед № САГ25-РА-30-025/12.02.2025г. на кмета на СО, с която предходната заповед е допълнена, са допустими. Оспорват се индивидуални административни актове по смисъла на чл. 214, т. 3 от ЗУТ и като такива подлежат на съдебен контрол за законосъобразност. Жалбоподателите са лица с правен интерес от обжалването, чиято правна сфера е неблагоприятно засегната от актовете и жалбите са подадени в определения от закона 14-дневен срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, с оглед на датите на съобщаване на акта и датата на подаване на жалбите. Разгледани по същество, те са неоснователни.

Установява се от представените писмени доказателства, че на 24.07.2024г. служители от дирекция „Общински строителен контрол“ на СО извършили проверка на строеж „Автосервиз, халета, работилница, заведение за хранене“, находящ се в УПИ VI-9, УПИ II-189, с идентификатор по КККР 68134.6722.10. Установено е наличието на Разрешение за строеж (РС) № 24/14.11.2017г. и

РС № 59/08.04.2022г.; последното не е представено по делото. Издадено е предписание № 1 от 24.07.2024г. (л.56 от делото), да се представят проектите към посочените РС, документи за собственост и всякаква строителна документация, в срок до 25.07.2024г. На 26.07.2024г. жалбоподателят Л. Р. подал възражение срещу предписанието, с искане за удължаване на срока за представяне на изисканите документи. На 29.07.2024г. той подал жалба до началника на ДНСК срещу извършената проверка, към която е приложено РС № 24/14.11.2017г. (л.55), издадено от главния архитект на район „П.“ на СО, за строеж на „Автосервиз и работилница- халета“ с РЗП от 688 кв.м и 434 кв.м. Установява се от писмо № към РПН24-ДИ05-773-(2)/02.09.2024г. на район „П.“ на СО (л.47), че в архива на района не се открива РС № 24/14.11.2017г. и, че там се съхранява РС № 24/23.03.2017г., издадено от главния архитект на район „П.“ на СО (л.48), за строеж на „Двуетажна надстройка на съществуваща едноетажна жилищна сграда“ в [населено място].

Издаден е констативен акт (КА) № САГ24-ТК00-707-1/18.11.2024г., съставен от служители от отдел „Оперативна дейност и регистрация на строежите“ в дирекция „Общински строителен контрол“ на СО (л.31). Извършена е проверка на сградата с идентификатор по КККР 68134.6722.10.1, наименована „Автосервиз, автомивка и ресторант“, нахождаща се в ПИ с идентификатор 68134.6722.10. Отбелязано е в КА, че извършител и собственик на строежа е жалбоподателят Л. Р. и, че за строежа не са представени строителни книжа. Обектът е описан като обща дължина около 72,10 м. и променлива широчина - от около 8,78 м. до около 12,60 м. Височината на сградата е посочена като променлива, а общата площ на строежа - около 772 кв. м. Сочи се още, че северозападната част на сградата с площ около 126 кв.м. се използва за ресторант, средната част на сградата с площ около 233 кв.м представлява автомивка с пет клетки, а югоизточната част на сградата с площ около 413 кв. м. представлява автосервиз. Посочено е в КА и, че строежът е захранен с електричество и вода. За гореописания строеж няма одобрен проект и не е издадено РС. Видно от изображения от Географско-информационната система СОФКАР, строежът е изпълнен в периода 2017-2020г. Обектът е определен като строеж V-та категория и е отбелязано, че не е търпим, тъй като не попада в хипотезите на § 16, ал. 1-3 от Преходните разпоредби (ПР) на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗРЗИДЗУТ.

В подаденото на 23.12.2024г. възражение жалбоподателят Л. Р. оспорил констатациите, изложени в КА, като неправилни и необосновани; процесният строеж не бил от посочената в КА категория, не били изяснени и неговите параметри и период на извършване. Също така не било изяснено от органа дали става дума за „преместваеми обекти“ по смисъла на §5, т.80 от ДР на ЗУТ, или за „строежи“ по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ. Не била отправена и препоръка за геодезическо заснемане, която да изследва търпимостта на строежа по §16 от РА на ЗУТ и §127, ал.1 от ПЗРЗИДЗУТ.

Като възприел фактическите констатации, изложени в КА, със своя заповед № САГ25-РА-30-009/28.01.2025г. главният архитект на СО на основание чл. 225а, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ наредил на Л. Р. да премахне незаконен строеж: „Сграда с идентификатор по КККР 158134.6722.10.1 - автосервиз, автомивка и ресторант“, нахождащ се в ПИ с идентификатор 68134.6722.10. Издателят на оспорения акт приел, че процесният строеж е изпълнен без одобрени проекти и без издадено РС от компетентния орган, и съответно, е незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. След извършена служебна проверка по административната преписка било установено, че в така издадената заповед е допусната непълнота, а именно, Л. В. Р. е вписан само като възложител и собственик на строежа. Същият е посочен в КА като собственик на имота и като извършител на строежа. Поради това и с оглед промяната в делегираните правомощия, кметът на СО издал втората обжалвана заповед за

допълване на първата.

Оспорената заповед № САГ25-РА-30-009/28.01.2025г е издадена от материално и териториално компетентния административен орган, който е надлежно оправомощен по време на издаването ѝ – главният архитект на СО, съобразно заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на СО, местонахождението и категорията на обектите.

Другата оспорена заповед - № САГ25-РА-30-009/28.01.2025 г. е издадена от материално и териториално компетентния административен орган - кмета на СО, съобразно законово регламентирания му правомощия по чл. 225а, ал. 1 във вр. с чл. 225, ал. 2 от ЗУТ.

Оспорените актове са издадени, като са установени еднозначно и в пълнота релевантните факти относно местонахождението на обекта и тези по изграждането му. Спазена е предвидената от закона писмена форма за издаване на акта, като заповедите съдържат изискуемите реквизити по чл. 59, ал. 2 от АПК във вр. с чл. 228 от ЗУТ. Изложените в нея фактически и правни основания са достатъчни да се установи волята на административния орган и в същото време позволява на съда да осъществи нужния контрол за законосъобразност върху акта. От фактическа страна заповедта е мотивирана с релевантните факти, обуславящи премахването на незаконен строеж - отсъствието на строителни книжа за изпълнението на съществуващ строеж, определящо същия като незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. От правна страна актът е основан на разпоредбата на чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ, от която ответникът черпи правомощията си.

Оплакването на жалбоподателя „Бългериан акаунт сървис“ ООД, че е нарушено правото му на собственост, тъй като не е бил уведомен за издадената заповед № САГ25-РА-30-009/28.01.2025г. съдът в настоящия състав намира за неоснователно. Дори да се приеме, че има извършено процесуално нарушение в липсата на уведомяване на жалбоподателя, то то не е от вида на съществения, с оглед постъпилата в законоустановения срок жалба от дружеството. Несъобщаването за издадената заповед не е попречило на дружеството да упражни правото си на съдебна защита от действието на оспорения акт (чл. 147 АПК).

КА, съставен от определените от законодателя служители за контрол по строителството в съответната община, представлява подготвителен документ с удостоверителен характер – за установяване на съществуването, вида на строежа, вкл. неговото местонахождение, които обстоятелства са от значение за издаване на крайния, завършващ процедурата акт – заповед за премахване на незаконен строеж /чл. 225а ал. 2 от ЗУТ/. Изискването за съставяне на такъв акт, с който да се установят определените обстоятелства в хипотезите на чл. 225а ал. 1 от ЗУТ и възможността да се направят възражения по акта от заинтересованите лица, е с оглед обезпечаване възможността за издаване на крайния акт след като са изяснени всички факти и обстоятелства, относими към решаването на въпроса, а те включват и точна конкретизация, вкл. по място, на подлежащия на премахване строеж или част от строеж.

В производството пред съда не беше установено съществуването на обстоятелства, годни да обосноват извод, различен от формирания от административния орган. Установява се по безспорен начин, че за строежа, който е описан подробно в съставения КА и оспорените актове, няма строителни книжа. За имота е издадено РС с предмет „Автосервиз и работилница - халета“, но не са представени одобрени проекти, за които то е издадено. Ето защо, не може да се приеме, че съществуващият на място строеж е този, за който е било издадено РС № 24/14.11.2017г. от главния архитект на район „П.“ на СО. Наред с това, не може да бъде прието за несъмнено, че РС с № 24 от 2017г. има действително посочения предмет, с оглед представеното РС № 24/23.03.2017г., също издадено от главен архитект на район „П.“ на СО, чиито предмет е надстройка на съществуваща сграда в [населено място]. Що се касае за конструкцията на процесната сграда, тя е надлежно описана в КА и е различна от РС № 24/14.11.2017г., в която е

посочен „Автосервиз и работилница- халета“ с РЗП от 688 кв. м и 434 кв. м“. Представена е част „Архитектура“ от технически проект, датиран от 08.04.2022г. С оглед тази дата, той е изцяло неотнормиран към РС от 2017г. Наред с това, предвид посочените дати както проектът, така и РС изцяло не съответстват на доводите за възможна търпимост на строежа. В тази връзка следва да се отбележи и, че процесният обект отсъства от кадастралната карта към 17.08.2020г., когато е издадена скица № 15-743001 от Службата по геодезия, картография и кадастър (л.57). Той не е упоменат в нотариалните актове (НА), представени по делото, съответно: вх. рег. № 62970/27.09.2017г. на Службата по вписванията (СВ), вх. рег. № 15995/12.03.2018г. на СВ, вх. рег. № 41799/01.07.2019г. на СВ. Обектът не е отбелязан и в НА вх. рег. № 4038/23.01.2025г. на СВ, с който жалбоподателят Л. Р. е продал на жалбоподателя „Бългериан акаунт сървис“ ООД поземлени имоти, между които и този с идентификатор 68134.6722.10, в който се намира процесният обект. Поради това и с оглед липсата на доказателства за друго следва да се приеме, че остава недоказано твърдението на жалбоподателя за изграждане на същия строеж в периоди съответно до 7 април 1987 г., между 8 април 1987 г. и 30 юни 1998 г., или след 30 юни 1998 г., но до 11 август 2003г., когато е обнародвано изменение на ЗУТ в Държавен вестник бр.65/2003 г., които периоди съответно са свързани с последиците по § 16, ал.1-3 от ПР на ЗУТ, ако биха били налични останалите предпоставки за това. Както беше посочено по-горе, не се установява строежът да е извършен в някой от тези периоди. Поради това е безпредметно изследване относно наличието на останалите предпоставки. Във връзка с доводите на жалбоподателя следва да се отбележи, че както в горепосочената скица, така и в НА е отразено трайно предназначение на територията, в която попада ПИ, в който е разположен процесният строеж – земеделска, а самият имот е описан като овощна градина. При това му положение ирелевантно за преценката относно твърдяната търпимост е обстоятелството, в каква зона попада според Общия устройствен план (ОУП). Аналогично, доколкото не се установява изграждането на процесния строеж в сроковете, посочени в § 127 ПЗРЗИДЗУТ, безпредметно е изследването за наличието на останалите предпоставки да се приеме, че строежът е търпим и не подлежи на премахване. Ирелевантни за преценката относно законността на същия строеж са доказателствата за съществуваща доставка на ток и вода до имота и поради това, представените доказателства за тези обстоятелства не следва да се обсъждат.

По делото е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, което съдът в настоящия състав възприема като обективно и съответно на обстоятелствата по делото. Наред с това, по изложените по-горе съображения заключението не обуславя извод, различен от формирания от административния орган. Вещото лице посочва, че обектът, предмет на обжалваната заповед е ситуиран в рамките на ПИ с идентификатор 68134.6722.10. Територията е урбанизирана, съгласно окончателен проект на ОУП, одобрен от Столичния общински съвет - 19.11.2009 г. Според предвижданията на действащия ОУП имотът частично попада в смесена многофункционална зона - Смф2 и частично в жилищна устройствена зона – Жм3. И в двете зони - Смф2 и Жм3, в които попада имотът, е допустимо изграждането на обекти за обществено обслужване и услуги. Не може да бъде направено категорично заключение, дали обектът е преместваем, поради неизяснени съществени характеристики, а именно, начина на закрепване към терена. Така, заключението не установява факти, които да обосноват извод за търпимост на процесния строеж или, че последният представлява текущ ремонт, за който съгласно чл.151, ал.1, т.1 ЗУТ не се издава РС.

Предвид изложеното, доказателствата по делото не установяват нито една от хипотезите на закона (арг. от чл. 147, ал. 1, чл. 151, ал. 1 от ЗУТ) регламентиращи строителство, за извършването на което не се изисква РС. След като строежът, предмет на процесните заповеди, не попада сред тези

изключения, то на общо основание за него е бил необходим изричен разрешителен акт по смисъла на чл. 137, ал. 3 и чл. 148, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. При липсата му строежът е незаконен в хипотезата чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, както и правилно го е квалифицирал административният орган. Изпълнен е без одобрен инвестиционен проект и издадено Рс, респективно налице е посоченото в заповедта фактическо основание за премахването му. Правилно е определено и лицето, което трябва да предприеме действия по премахването на строежа. Премахването е дължимо от всички лица, посочени в чл.225а, ал.5 ЗУТ. Тъй като в случая не се установява конкретното време и съответно – извършител на строежа или лицата по т.1-4, носител на задължението за премахване е възложителят. Последният е собственикът на имота, съгласно чл.161, ал.1 ЗУТ. Съответно, при прехвърляне на имота същото задължение има и приобретателят.

Заповедта е издадена при наличие на материалноправните основания, предвидени в текста на чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ. Извършеният строеж е изпълнен в противоречие с нормативните изисквания и правила, и законосъобразно е приложен съответният законов ред за премахването му. Във връзка с доводите относно категорията на строежа следва да се отбележи, че съгласно чл. 137, ал.1, т. 5, б. "а" от ЗУТ, пета категория са 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. Описанието на процесния строеж в случая безпротиворечиво го поставя в тази категория. Следователно, ответникът е компетентен да разпреди премахването му, съгласно чл.225а, ал.1 ЗУТ.

Оспорената заповед е в съответствие с целта на закона - да не се допуска и да се отстранява незаконното строителство. С оглед тази цел, намесата на общинската администрация в случая е напълно пропорционална. Премахването на незаконния строеж, изпълнен без строителни книжа, е единственият способ, чрез който може да се постигне посочената цел. Предвид последната, в производството по издаване на заповеди по чл. 225а ЗУТ административният орган действа служебно, като при установен незаконен строеж за него не е налице друга законова възможност освен да разпреди премахването му. Действията са в условията на обвързана компетентност с оглед императивния характер на нормата на чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ.

Предвид изложеното и като прецени съгласно 168, ал. 1 от АПК законосъобразността на оспорените актове съдът в настоящия състав намира, че заповедите са постановени от компетентен орган и в установената форма. При издаването им не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Заповедите са в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

С оглед изхода на делото разностите остават за жалбоподателя така, както са направени и на основание чл.143, ал.3 АПК следва да бъде уважено искането на ответника за юрисконсултско възнаграждение. Размера на последното съдът определя на 200 лв., съобразно чл. 78, ал. 8 от ГПК, във връзка с чл. 143, ал. 3 и чл. 144 от АПК, вр. чл. 37, ал. 1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ. Сумата е дължима на Столична община, която е юридическо лице съгласно чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбите на Л. В. Р., с ЕГН 75055057020, против заповед № САГ25-РА-30-009/28.01.2025г. на главния архитект на Столична община и против заповед № САГ25-РА-30-025/12.02.2025г. на кмета на Столична община.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Бългериан акаунт сървис“ ООД, с ЕИК[ЕИК], против заповед № САГ25-РА-30-009/28.01.2025г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Л. В. Р., с ЕГН 75055057020, и „Бългериан акаунт сървис“ ООД, с ЕИК[ЕИК], солидарно да заплатят на Столична община сумата 200 (двеста) лева - юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Съдия: