

# РЕШЕНИЕ

№ 24602

гр. София, 16.07.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав, в**  
публично заседание на 26.06.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Снежанка Кьосева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **4268** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следващи от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалби на Н. О. Г., Я. Н. Н., Р. Ц. С. и Н. Г. С., всички със съдебен адрес в [населено място] срещу Заповед № РА-30-39/17.01.2023г. на главния архитект на Столична община.

Жалбоподателите твърдят, че заповедта е незаконосъобразна. Сочат, че в заповедта като адресати са посочени само съсобствениците на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.4354.296 по КККР на [населено място], район „Л.“ след като този ПИ е включен в границите на урегулиран поземлен имот /УПИ/ XVI, кв.64, в който участват още ПИ с идентификатори 68134.4354.409, 68134.4354.410, 68134.4354.370, 68134.4354.364, 68134.4354.328, 68134.4354.329, 68134.4354.700, 68134.4354.611, респ. строежът е извършен в съсобствен УПИ и това е от значение с оглед разпоредбата на чл.225а, ал.5 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/. Твърди се противоречие между Констативния акт и заповедта, както и че след като съсобствениците не са въведени във владение по отношение на възстановения с решение на ОСЗГ „О. купел“ имот, не упражняват фактическа власт върху имота и върху земята и за изградените върху нея сгради е възникнала разделност на собствеността, като сградите са останали в патримониума на държавата. Застъпва се становище, че органът формално е приел, че строежът не е търпим и че неправилно е определена квалификацията, тъй като в заповедта е следвало да се посочи чл.225, ал.2, т.1 от ЗУТ. Иска се заповедта да бъде отменена и се претендира присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът – главният архитект на Столична община чрез процесуален представител

оспорва жалбите като неоснователни. Твърди, че със събраните по делото доказателства се установява, че се касае за изпълнен незаконен строеж, без изискуемите строителни книжа, неотговарящ към момента на изграждането му – след 1995г. на строителните норми, действали към момента на изграждането му, както и сега действащите правила и норми и не отговарящ на изискванията на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ и §27, ал.1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ.

Заинтересованите страни Р. Н. С., Л. Б. С., А. А. С. представлявани от адв. Г. поддържат жалбите.

Заинтересованите страни В. Ц. Б., С. Д. С., М. В. Ш. и С. Т. А. не изразяват становище по жалбите.

Поради настъпила смърт производството по делото е прекратено по отношение на С. Т. А. и като заинтересовани страни са конституирани П. П. З. и С. П. З., които не изразяват становище по жалбите. Производството е прекратено и по отношение на Н. Г. С., починал в хода на съдебното производство.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

С решение № 176/03.01.2006г. на ОСЗГ „О. купел“ е възстановено правото на собственост на наследниците на С. Н. С., б.ж. на [населено място] върху нива, находяща се в землището на Ф., м. „Лозище“ – имот № 5100018 от Кадастрален план, изработен 1958г., с площ от 0,239 дка, ПИ с идентификатор 68134.4354.296, съгласно КKKP на район „Л.“, СО. Съгласно удостоверение за наследници, приложено в преписката наследници на С. С. са: Н. Г. С., Р. Ц. С., Н. О. Г., С. Д. С., Л. Б. С., А. А. С., Р. Н. С., Я. Н. Н., В. Ц. Б., М. В. Ш., С. Т. А..

На 29.09.2022г. служители към район „Л.“, СО съставили Констативен акт №140 /КА/ на основание чл.225а от Закон за устройство на територията /ЗУТ/ във връзка с извършена проверка на строеж: „Модулна стоманобетонна гаражна клетка с условен № Р.209“, изграден в поземлен имот с идентификатор 68134.4354.296, съгласно КKKP на район „Л.“, СО. Посочено е, че строежът е изпълнен от неизвестно лице без одобрен проект и издадено разрешение за строеж и без учредено право на строеж. Записано е, че строежът представлява модулна стоманобетонна гаражна клетка с приблизителни размери: дължина – 5,50м., широчина – 3,50м. и височина – 2,20м. с монтирана двукрила врата, че гаражната клетка представлява строеж на допълващо застрояване по смисъла на чл.42 и чл.43 от ЗУТ, и че е разположена на уличната регулационна линия на [улица]срещу блок 369,[жк], че строежът не е захранен с ел.енергия и вода, и че строежът е пета категория съгласно чл.137, ал.1, т.5 от ЗУТ.Посочено е, че ПИ с идентификатор 68134.4354.296 е включен в границите на УПИ XVI, кв.64 с предназначение „за инженерно-техническа инфраструктура, комунално обслужване и друго предназначение“. Проверяващите установили, че строежът е изпълнен в периода от 1995г. до 2005г. и за него не са приложими разпоредбите на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ и §127, ал.1 от ПРЗ на ЗИДЗУТ, както и че са нарушени разпоредбите на чл.137, ал.3, чл.148, ал.1 и чл.182, ал.1 от ЗУТ. Неразделна част от КА е графична схема, на която е посочено точното местоположение на строежа /л.64/.

В КА е посочено, че е съставен в отсъствието на изпълнителя на строежа. На 09.11.2022г. служители на район „Л.“, СО са изготвили протокол /л.90/, в уверение на това, че съставеният КА №140/29.09.2022г. за установени нарушения при изграждането на гаражна клетка с условен номер Р.209 е съобщен на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4354.296 с писмо от 30.09.2022г., адресирано до собствениците и по реда на §4, ал.2 от ДР на ЗУТ – чрез съобщение от 30.09.2022г., поставено на строежа и на таблото за съобщения в сградата на СО, район „Л.“ на 25.03.2022г.. В протокола е записано и че на 31.10.2022г. Н. О. Г. е получил КА за всички собственици на ПИ с идентификатор 68134.4354.296.

Възражения срещу КА не са постъпили.

На 17.01.2023г. е издадена оспорената Заповед № РА-30-39, с която главният архитект на СО 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 е наредил на Н. Г. С., Р. Ц. С., Н. О. Г., С. Д. С., Л. Б. С., А. А. С., Р. Н. С., Я. Н. Н., В. Ц. Б., М. В. Ш., С. Т. А., да премахнат незаконен строеж: „Модулна стоманобетонна гаражна клетка с условен № Р.209“, изграден в поземлен имот с идентификатор 68134.4354.296, съгласно КККР на район „Л.“, СО.

Оспорената заповед е съобщена на жалбоподателите на 21.02.2023г.. Жалбите са подадени на 07.03.2023г., на 23.02.2023г. и на 28.02.2023г..

За изясняване на обстоятелствата по делото съдът допусна и прие съдебно-техническа експертиза /СТЕ/, изпълнена от вещото лице Д. В.. Със заключението се установява следното: Процесният обект представлява готов бетонен продукт – модулно стоманобетонна единична гаражна секция, като отделно произведена модулна част от строеж, която може да се използва и самостоятелно. Предназначението му е за гараж и не се използва за търговска дейност. Гаражната клетка е изградена в ПИ с идентификатор 68134.4354.296, който по регулация е част от УПИ XVI, кв.64, м.“Л.-разширение Запад“, ситуиран е на улично-регулационната линия на имота към [улица], на югоизток граничи с уличен тротоар, на северозапад – с охраняем временен паркинг, на югозапад и североизток – с модулни стоманобетонни гаражни клетки с условни номера съответно Р208 и Р210. Строителството е извършено от 1994г. -1995г. в продължение на няколко години, като строителството е извършено без издадени строителни разрешения или други документи. Строежът отговаря на нормите за изграждане на гаражи, но монтирането му не е съобразено с изискванията на ЗТСУ и ЗУТ. Тъй като гаражът попада в сервитутна ивица на подземен електропровод високо напрежение /110 kv/ разполагането му е недопустимо. Съгласно действащия ПУП за кв.64, м. “ж.к.“Л.-разширение Запад“, одобрен със заповед № РД-50-159/13.04.1984г. на гл.архитект на С. и ИПРЗ одобрен със заповед № РД-09-50-237/27.03.2015г. на главния архитект на СО имот с идентификатор 68134.4354.296 попада в границите на УПИ XVI с предназначение „за инженерно-техническа инфраструктура, комунално обслужване и друго предназначение“, в границите на който попадат осем ПИ с идентификатори по КККР: 68134.4354.409, 68134.4354.410, 68134.4354.370, 68134.4354.364, 68134.4354.328, 68134.4354.329, 68134.4354.700, 68134.4354.611.

Експертното заключение е оспорено с молба, подадена на 29.05.2025г. от Н. Г., в качеството му на жалбоподател и на процесуален представител на част от страните по делото с твърдения, че изводите и заключенията не са обосновани и са неправилни, а на част от въпросите е даден правен отговор. Твърди се и че не е дадено и обективно заключение дали обекта е преместваем.

Съдът кредитира всички събрани по делото доказателства и заключението на СТЕ, като обосновано и правилно, предлагащо отговор на поставените въпроси.

С писмо от 16.10.2023г. изп. директор на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД е удостоверил, че за гаражна клетка, находяща се в ПИ с идентификатор 68134.4354.296 от КККР не е подавано заявление за присъединяване към електроразпределителната мрежа и дружеството не е монтирало средство за търговско измерване за обекта.

Свидетелката Д. А. Й., разпитана в с.з., проведено на 29.05.2025г. свидетелства, че строежът по данни от разговори с живущи в района и от сателитни снимки от 2003г. е изпълнен в период от преди 2001г. – началото на деветдесетте години, както е отразено в КА; че документи за строежа първоначално са изискани чрез предписания до собствениците, след това чрез съобщаване на КА. Свидетелката обяснява, че писмени доказателства за събраните данни чрез разговори с живущите в района не са съставени.

Със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. кметът на СО е предоставил свои функции по ЗУТ на главния архитект на СО, включително издаване на заповеди за премахване на незаконни строежи на основание чл.225а, ал.1 от ЗУТ.

## ПРАВНА СТРАНА

Жалбите са процесуално допустими. Подадени са в законоустановения срок, от адресати на заповедта и срещу подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледани по същество жалбите са неоснователни.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган - главният архитект на Столична община, в съответствие с делегираните му правомощия със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г., с която на главния архитект на СО са делегирани от кмета на общината правомощия на основание чл.225а, ал.1 от ЗУТ да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл.225, ал.2 от ЗУТ от четвърта до шеста категория или на части от тях на основание чл.225а, ал.1 от ЗУТ, предвид факта, че административният орган е определил строежа като V-та категория съгласно чл.137, ал.1, т.5, б.„в“ от ЗУТ.

Актът е издаден в предписаната от закона форма - съдържа фактически и правни основания за издаването му. При постановяването му не са допускани съществени нарушения на процесуалните правила, установени в чл.225а, ал. 2 от ЗУТ, които да мотивират неговата отмяна.

Редовното изготвяне на констативен акт е абсолютна процесуална предпоставка за издаването на законосъобразна заповед за премахване на незаконно строителство. По делото безспорно се доказва съставянето и подписването на констативния акт от служители на района. Не съставлява нарушение съставянето му при отсъствие на адресатите на заповедта, тъй като липсва законово изискване в тази насока. При липса на изрично указание за връчване на констативния акт по реда на АПК, то това следва да се извърши чрез отправяне на писмено съобщение до заинтересованите лица по реда на § 4, ал.2, изр.1 от ПР на ЗУТ. Жалбоподателят Н. О. Г. е получил КА за всички собственици на ПИ с идентификатор 68134.4354.296, възражение не е подадено. Адресатите на заповедта надлежно са упражнили правото си на оспорване на административния акт и в съдебния процес са могли да направят всички свои възражения относно възприетите от административния орган фактически и правни основания за незаконност на строежа. Няма основания да се приеме, че е допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила, довело до ограничаване на правото на участие на адресатите на заповедта в административното производство.

Видно от приложения по делото Констативен акт в съответствие с изискването на чл.225а, ал. 2 от ЗУТ е извършена проверка от компетентни длъжностни лица по чл.223, ал.2 от ЗУТ – служители в администрацията на район „Л.“, в резултат на която е издаден актът. С констативния акт е установено съществуването на строежа, неговото местоположение и параметри. Констативният акт изрично е посочен в обжалваната заповед, с което констатациите по него са приобщени като фактически мотиви на заповедта.

Не се установява твърдяното от жалбоподателите противоречие между Констативния акт и заповедта. Както в КА, така и в заповедта е прието, че строежът е изпълнен от неизвестен извършител. Адресатите на заповедта не са извършители на строежа, а съсобственици на терена върху който е изпълнен строежа. Правилно, издавайки оспорената заповед органът се е позовал на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ след като е приел, че строежът е незаконен, поради това, че е изпълнен без разрешение за строеж, затова възраженията в тази насока също са неоснователни.

В хода на съдебното производство направените от органа констатации, определящи строежа като

незаконен, не бяха оборени. Не се установи и неговата търпимост.

Неоснователни са възраженията на жалбоподателите за допуснато нарушение от органа, поради това, че заповедта не е адресирана до всички съсобственици на УПИ XVI с предназначение „за инженерно-техническа инфраструктура, комунално обслужване и друго предназначение“, в границите на който попадат осем ПИ с идентификатори по КККР: 68134.4354.409, 68134.4354.410, 68134.4354.370, 68134.4354.364, 68134.4354.328, 68134.4354.329, 68134.4354.700, 68134.4354.611. В производството по премахване на незаконен строеж по чл.225а, ал.1 от ЗУТ задължението за премахване може да бъде възложено на собственика на терена, на носителя на ограничено вещно право или на извършителя на строежа по аргумент от § 3 от ДР на Наредба №13 от 23.07.2001г. за принудителното изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на Дирекцията за национален строителен контрол. В случая адресати на оспорената заповед са съсобствениците на терена - ПИ с идентификатор 68134.4354.296, в който е изградена гаражната клетка. За да са адресати на заповедта не е необходимо жалбоподателите да са възложители и/или извършители на строежа. А непосочването на всички съсобственици на този имот като адресати на заповедта не е процесуално нарушение.

Неоснователни са и аргументите, че след като строежът е изграден преди реституционното решение на ОСЗГ „О. купел“ № 176 от 03.01.2006г., собствеността върху него не е на жалбоподателите, тъй като сградите са останали в патримониума на държавата и тя трябва да ги премахне. След като жалбоподателите са получили имот с незаконен строеж върху него като собственици на терена същите са задължени да го премахнат.

За да е законно изграден строеж, за гаражната клетка следва да има издадено разрешение за строеж /арг. чл.148 от ЗУТ/. Това изискване следва и от разпоредбите на ЗТСУ /отм./, действали до приемането на ЗУТ през 2001г. - чл.37, ал.1, чл.55 и чл.159, ал.1, т.3. До приключване на съдебното следствие не бяха представени доказателства, че за процесният строеж има одобрени строителни книжа, а и страните не твърдят обратното. Предвид изложеното процесният строеж е незаконен и като такъв подлежи на премахване, освен ако не е търпим.

Видно от съдържанието на оспорената заповед административният орган е установил периодът, през който е изпълнен строежът – от 1995г. – 2005г.. От събрани по делото доказателства, вкл. показанията на разпитаната свидетелка и заключението на вещното лице също може да се направи извод, че строежът е бил реализиран в периода след 1994г. до към 2005г. С оглед установения период на изграждане на строежа правилно административният орган е приел, че обектът не попада в хипотезите на § 127, ал.1 от ПЗР на ЗУТ, както и тези по § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ. Предвид установения период на построяване на гаража – след 1994г. до към 2005г., не може да се приеме, че строежът е търпим по смисъла на § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, тъй като за да е приложима посочената разпоредба, строежът следва да е изграден до 7 април 1987г.. Не е налице и друго изискване на § 16 от ПР на ЗУТ, а именно строежът да е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно този закон, какъвто не е процесният случай. Строителните норми, преди 2001г., при действието на ЗТСУ /отм./ и след това при действието на ЗУТ не допускат строеж от вида на процесния да бъде изграден без издадено разрешение за строеж. Гаражната клетка е изградена в нарушение на действалите по време на изпълнението ѝ норми /чл.55 от ЗТСУ (отм.) и чл.112 и чл.116, ал.2 от ППЗТСУ (отм.) в относимите редакции/ и по сега действащите правила и нормативи в противоречие с чл.20, ал.3, чл.41 ал.1 и ал.2 и чл.42, ал.1 от ЗУТ. Монтирането също не е съобразено с изискванията на

ЗТСУ /отм./ и ЗУТ, тъй като гаражът попада в сервитутна ивица на подземен електропровод високо напрежение /110 кв/, а разполагането му там е недопустимо. Разпоредбата на § 127, ал. 1 от ПЗР ЗИД ЗУТ определя като търпими строежите, изградени до 31.03.2001г., които макар извършени без строителни книжа, са били допустими по разпоредбите, действали по време на извършването им или по действащите разпоредби съгласно този закон. Както съдът посочи по-горе строежът не отговаря на правилата и нормативите, действали към момента на изграждането му независимо дали това е станало при действието на ЗТСУ /отм./ или на ЗУТ, поради което строежът не може да бъде приет за търпим и съгласно §127, ал.1 от ПЗР ЗИД ЗУТ и подлежи на премахване.

Процесният строеж е индивидуализиран с точно местоположение, с конкретни параметри и конструктивни характеристики, потвърдени със заключението на вещото лице. Същият отговаря на изискванията за строеж по смисъла на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ и на такъв от допълващо застрояване по смисъла на чл.42, ал.2 от ЗУТ. Процесният обект не отговаря на определението за преместваем такъв. 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, а с разпоредбите на чл.56 и чл.57 от ЗУТ се разграничават преместваемите обекти с оглед тяхното предназначение, и с § 5, т.80 от ДР на ЗУТ с оглед на техните конструктивни особености. Г. няма предназначението, което се изисква по закон за преместваемите обекти, поради което и не може да се третира като такъв обект, независимо от това, дали може да бъде отделен от земята в неговата цялост или не. За определянето на обект като преместваем или строеж следва да се преценява освен по неговите характеристики, и по неговото предназначение – в случая гараж. Установи се по безспорен начин, че строежът не е захранен с ел. ток, а няма и доказателства, че е снабден с вода, които обстоятелства изключват възможността гаражът да се ползва като обект от вида на посочените в чл.56 и чл.57 от ЗУТ.

Изложеното обуславя извод, че процесният строеж е незаконен – изграден е без одобрени строителни книжа и не отговаря на условията за търпимост. След като е налице незаконен строеж, който не е търпим, за органа е възникнало задължение да издаде заповед за премахването му. Оспорената заповед е законосъобразна, а жалбите са неоснователни.

При този изход на спора основателна е претенцията на ответника за присъждане на разноски в размер на 100,00 лв. за осъществена юрисконсултска защита. Искането на жалбоподателите и заинтересованите страни, упълномощили адв. Г. за присъждане на разноски е неоснователно.

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

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбите на Н. О. Г., с ЕГН [ЕГН], Я. Н. Н., с ЕГН [ЕГН] и Р. Ц. С., с ЕГН [ЕГН], всички със съдебен адрес в [населено място] срещу Заповед № РА-30-39/17.01.2023г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Н. О. Г., Я. Н. Н. и Р. Ц. С., всички със съдебен адрес в [населено място] да заплатят на Столична община сумата 100,00 лв., разноси по делото.

Решението може да се обжалва в 14-дневен срок пред Върховен административен съд, считано от съобщаването му.

СЪДИЯ: