

РЕШЕНИЕ

№ 25003

гр. София, 22.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав, в
публично заседание на 08.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разглежда дело номер **3807** по описа за **2026** 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 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Б. Г. В. срещу Заповед №РПД26-РД-09-31/12.03.2026г. на кмета на район „П.“-Столична община, с която на основание чл.225а, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ е наредено да бъде премахнат незаконен строеж „Метален гараж №8 с размери в план 3,00/5,00м и приблизителна височина 2,00м“, находящ се в поземлен имот (ПИ) с идентификатор по КKKP 68134.612.288 - частна общинска собственост, УПИ за ОЖС, кв. 270, местност „Суха река“, район „П.“-СО, разположен зад сградата на [улица],[жк], [населено място]. В жалбата се излагат твърдения за незаконосъобразност на оспорената заповед поради нарушение на административнопроизводствените правила и на материалния закон, тъй като строежът е търпим - построен е преди 07.04.1987г.

В съдебно заседание жалбоподателят Б. Г. В., чрез адв.М., поддържа жалбата и моли съда да отмени заповедта на кмета на р-н „П.“, СО. Претендира сторените по делото разноски.

Ответникът – кметът на р-н „П.“-СО, чрез юриск. З., оспорва жалбата. Прави възражение за прекомерност на платеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение.

Административен съд – София-град, като прецени събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

На 23.02.2026 г. от служители при общинската администрация на район „П.“ - СО е извършена проверка на място на строеж „Метален гараж №8 с размери в план 3,00/5,00м и приблизителна височина 2,00м“, находящ се в поземлен имот (ПИ) с идентификатор по КKKP

68134.612.288 - частна общинска собственост, УПИ за ОЖС, кв. 270, местност „Суха река“, район „П.“-СО, разположен зад сградата на [улица],[жк], [населено място]. За резултатите от проверката е съставен Констативен акт /КА/ № РПД26-ВК92-758, в който е посочено, че гаражът е с размери 3,00/5,00м и приблизителна височина 2,00м; разположен е зад сградата на [улица], [жк], [населено място] и не е захранен с ток и вода. Г. е метален за паркиране на автомобил, с метална конструкция. Посочено е че строежът е с неизвестен строител и собственик, а за период на изграждане – 1994-1996 г. За процесния гараж не са представени договор за наем или за учредено право на строеж. Направено е заключението, че строежът е в нарушение на чл. 116, ал. 2 вр. чл. 112, ал. 4 от ППЗТСУ (действал до 02.01.2001 г.), а към настоящия момент – в нарушение на чл. 41, ал. 2 от ЗУТ. Посочено е, че Заповед №РД-50-09-136/11.04.1983г.на гл.архитект на С., не се предвижда допълващо застрояване – гаражи или навеси в имота. Посочено е и, че гаражът не отговаря на изискванията на § 16, ал. 1 и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗИТ. Строежът е категоризиран като пета категория съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5, б. „в“ от ЗУТ.

В констативния акт е посочено, че строежът е реализиран без одобрени инвестиционни проекти, без издадено разрешение за строеж, в несъответствие с действащия ПУП, одобрен със Заповед №РД-50-09-136/11.04.1983г. на гл.архитект на С., и без отстъпено право на строеж от собственика на имота, поради което са приети за нарушени разпоредбите на чл. 137, ал. 3, чл. 148, ал. 1 и чл. 182, ал. 1 ЗУТ. Предвид установените нарушения е прието, че КА е основание за започване на административно производство за издаване на заповед за премахване на строежа по реда на чл. 225а, вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Констативният акт е съобщен на 24.02.2026г. по реда на § 4 ЗУТ, чрез залепване на вратата на процесния гараж и на таблото за съобщения в сградата на район „П., като в срока за това срещу него не са постъпили възражения.

С обжалваната в настоящото производство Заповед №РПД26-РД-09-31/12.03.2026г. на кмета на район „П.“-Столична община, на основание чл. 225а, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ е наредено бъде премахнат незаконен строеж „Метален гараж №8 с размери в план 3,00/5,00м и приблизителна височина 2,00м“, находящ се в поземлен имот (ПИ) с идентификатор по КKKP 68134.612.288 - частна общинска собственост, УПИ за ОЖС, кв. 270, местност „Суха река“, район „П.“-СО, разположен зад сградата на [улица],[жк], [населено място]. В мотивите на заповедта административният орган възприел изцяло направените в констативния акт фактически констатации и изводи. Заповедта е съобщена по реда на § 4 на 13.03.2026г., като жалбата срещу нея е подадена на 25.03.2026г.

В показанията си по делото разпитаният като свидетел Л. Н., сочи, че навесите на гаражите са построени през 1972г., а вратите са сложени в края на 1972г.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд административен акт; от лице, чиято правна сфера той засяга неблагоприятно – извършителя на строежа, адресат на заповедта по смисъла на §3 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 Дирекцията за национален строителен контрол; в законоустановения 14 - дневен срок. По съществото ѝ, съдът взе предвид следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган, в съответствие с делегираните му правомощия със Заповед №СОА26-РД09-1190/05.02.2026г. на кмета на Столична община, и с оглед приетата категория на строежа.

Относно формата на акта от гледна точка на изискванията към административните актове, визирани в разпоредбата на чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК и по-конкретно т. 4 от същия текст, съдът приема, че в същия са изложени мотиви за издаването му, като е направено пълно и точно

описание на обекта и на относимите факти, мотивирали административния орган да приеме, че е налице незаконен строеж. Посочена е разпоредбата на закона, оправомощаваща административния орган да издаде акт от рода на процесния, както и тези, отнасящи се до квалификацията на строежа като незаконен.

Оспореният в настоящото производство акт е издаден след изпълнение на процедурата по чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, в хода на която съдът не констатира допуснати нарушения. Спазени са изискванията преди издаване на заповедта да се състави КА от служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ, който, доколкото извършителят на строежа е бил неизвестен, е връчен по реда на § 4 от ДР на ЗУТ на нарушителя. Съобщаването е поставило началото на срока за възражения по КА, респективно жалбоподателят е уведомен за началото на административното производство по смисъла на чл. 26 АПК.

Предвид изложеното съдът приема, че в хода на проведеното административно производство не са допуснати процесуални нарушения от категорията на съществените, които да обусловят неговата отмяна.

Атакуваната заповед е и материално законосъобразна. Същата е издадена на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ, поради констатирана незаконност на строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, като се нарежда премахването му. За да е законосъобразно издадена, на първо място със заповедта следва да е разпоредено премахване на обект, който представлява строеж. Легалното определение на „строеж“ се съдържа в разпоредбата на §5 т. 38 от ДР на ЗУТ, според който текст “строеж” 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. В КА е прието, че строежът представлява гараж за автомобил-метална конструкция. Обектът е определен като строеж от пета категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, като съдът счита, че тези изводи са правилни и отговарят на установеното в хода на съдебното производство.

Доколкото процесният гараж представлява строеж, (за което обстоятелство по делото страните не спорят), за да е законно изграден, следва да има издадено разрешение за строеж. В този смисъл са както действащите разпоредби на ЗУТ – чл. 148, така и разпоредбите на ЗТСУ (действали до приемането на ЗУТ през 2001 г.) чл. 37, ал. 1, чл. 55 и чл. 159, ал. 1, т. 3 от ЗТСУ. Строежът не отговаря на изискванията на тези разпоредби, тъй като жалбоподателят не представя каквито и да е строителни книжа за изграждането му.

Предвид изложеното съдът приема, че процесният строеж е незаконен и като такъв подлежи на премахване, освен ако не е търпим. С оглед установения по делото период на построяване на гаража – 1972-1973 г., съдът счита че процесният строеж не е търпим по смисъла на § 16 от ПР на ЗУТ. При първата хипотеза на посочената разпоредба, строежът следва да е изграден до 7 април 1987 година, при втората - да е започнат в периода 8 април 1987 година - 30 юни 1998 година и неузаконен до влизане в сила на закона (31.03.2001 г.) и в третата – да е започнат след 30 юни 1998 година. В хипотезите на ал. 2 и ал. 3 на § 16 от ПР на ЗУТ е необходимо незаконните строежи да са декларирани пред одобряващите органи до 31 декември 1998 година, съгласно ал. 2, или в 6-месечен срок от обнародването на ЗУТ, съгласно ал. 3, т.е. до 02.07.2001 година. Такива доказателства не са представени от жалбоподателя в настоящото производство. Освен това и в трите алинеи на § 16 от ПР на ЗУТ се изисква строежите да са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове, какъвто не е процесният

случай. По действащия към момента ПУП, строежът попада в УПИ за ОЖС, не предвижда допълващо застрояване - гаражи. Не се установява и предвидено такова застрояване по действащия застроителен план към момента на изграждането му. Т.е. строежът не е търпим и на основание разпоредбата на § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ, която определя като търпими строежите, изградени до 31.03.2001 г., които макар извършени без строителни книжа, са били допустими по разпоредбите, действали по време на извършването им или по действащите разпоредби съгласно този закон. Преценката за "допустимост по разпоредбите" включва съответствието на строежите с всички нормативни изисквания и е по-широка по обхват от тази за съответствието "с правилата и нормативите" които касаят техническото изпълнение на строежа. Ето защо, разпоредбата на § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ не изключва приложението на § 16 ПР ЗУТ, а се явява нейно допълнение като въвежда четвърти период за обявяване търпимост на строежите, вкл. тези, извършени без строителни книжа до 31.03.2001 г. и не може да се счита по-благоприятна относно материалноправните условия, на които трябва да отговарят строежите, за да бъдат определени като търпими. Ето защо съдът счита, че строежът не отговаря на правилата и нормативите, действали към момента на изграждането му и по действащите разпоредби на ЗУТ, поради което и не може да бъде приет за търпим и подлежи на премахване.

Предвид тези съображения, съдът намира обжалвания индивидуален административен акт за законосъобразен, а жалбата против него за неоснователна.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Б. Г. В. срещу Заповед № РПД26-РД09-31/12.03.2026 г. на кмета на р-н „П.“, Столична община.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховен административен съд в 14 - дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: