

РЕШЕНИЕ

№ 26034

гр. София, 26.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав, в
публично заседание на 15.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разглежда дело номер **5502** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалба на адв. С. Р., като пълномощник на „БЕТА-97“ ООД, ЕИК[ЕИК], срещу ЗАПОВЕД №РКП25-РА30-3/07.03.2025г. на кмета на район „К. поляна“, Столична община (СО).
С оспорвания административен акт, на основание чл.225а, ал.1 във вр. с чл.225, ал.2, т.2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) е наредено на жалбоподателя „Бета-97“ ООД да премахне незаконен строеж: „Метален павилион – магазин за промишлени стоки“ с условен №33, намиращ се в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1108.121 по Кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР), представляващ публична държавна собственост с начин на трайно ползване – за линии на релсов транспорт, актуван с Акт за публична държавна собственост (АДС) №11121/20.09.2021г., а друга част в ПИ с идентификатор 68134.1108.126, представляващ общинска публична собственост с начин на трайно ползване – за първостепенна улица ([улица]).
В жалбата са изложени доводи за недействителност на процесната Заповед, от които може да се направи извод, че се претендира несъответствие на административния акт с материалноправните норми и допуснати при издаването му съществени нарушения на процесуалните правила. Жалбоподателят поддържа, че преди издаване на оспорваната Заповед административният орган не е изяснил всички относими към спора факти и обстоятелства. Оспорва констатациите в административния акт относно времето на извършване на строежа. По същество твърди, че процесният обект е преместваем по смисъла на определението, дадено в §1, т.80 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗУТ, а не строеж, съгласно т.38 на §5 ДР. Изтъква, че административният орган не е обсъдил и направеното от търговеца, при условие на евентуалност,

възражение за търпимост на строежа. Претендира, че дори да се възприеме становището, че процесният обект е „строеж“, то той попада в обхвата на §16, ал.1, ал.2 и ал.3 от Преходните разпоредби (ПР) на ЗУТ, както и на §127, ал.1 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ПЗР ЗИД ЗУТ), тъй като е бил допустим според разпоредбите, действали по време на извършването му. Чрез процесуалния си представител адв. С. Р. моли съда да отмени Заповед №РКП25-РА30-3/07.03.2025г. и да осъди ответника да му възстанови сторените разноски по водене на делото, съгласно представения списък. Доводи за незаконосъобразност на административния акт излага и в представените по делото писмени бележки по същество на спора.

Ответникът – КМЕТ на район „К. поляна“, оспорва жалбата. В писмено Становище с вх. №13068/27.05.2025г. и чрез процесуалния си представител юрк. Т. В. поддържа, че Заповед №РКП25-РА30-3/07.03.2025г. е законосъобразен административен акт и не са налице сочените основания за отмяна. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение и евентуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение и моли съда да присъди по-нисък размер на разноските в тази част.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата събрани по делото, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, на основание чл.215, ал.1 във вр. с чл.214, т.3 ЗУТ.

Подадена е от активно легитимирано лице за което актът създава задължения. По делото не са ангажирани доказателства за датата на която спорната Заповед е била редовно съобщена на жалбоподателя, поради което съдът приема, че жалбата срещу нея, подадена на 08.05.2025г. и регистрирана в съда с вх. №11305, е в срок.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания и след като извърши проверка на оспорвания административен акт, на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

Заповед №РКП25-РА30-3/07.03.2025г. е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.225а ЗУТ. Според приложимата разпоредба на ал.1 на чл.225а 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. В случая се установява с приетата СТЕ, че процесният строеж е V^{-та} категория, съгласно чл.137, ал.1, т.5 ЗУТ. По делото е приета и не е оспорена Заповед №СОА25-РД09-1193/03.02.2025г. с която, на основание §1, ал.3 ДР ЗУТ, кметът на СО е предоставил свои правомощия по ЗУТ на кметовете на райони, включително правомощието по чл.225а ЗУТ за премахване на незаконни строежи от четвърта до шеста категория (т.7.4.2).

Актът е в предписаната от закона форма и при постановяването му не са допуснати нарушения на административнопроцесуалните правила, установени в чл.225а, ал.2 ЗУТ, които да бъдат определени като съществени и които да мотивират неговата отмяна. Съдът споделя разбирането, че нарушението на административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Установява се с приетите писмени доказателства, че на 08.01.2025г. длъжностни лица на СО,

район „К. поляна“ са извършили проверка на място и по документи за строеж: Временен търговски обект - „Метален павилион – магазин за промишлени стоки“ с условен №33. За резултатите от проверката е съставен Констативен акт (КА) №РКП25-2/08.01.2025г. в който са отразени следните установявания: Съгласно схемата строежът с условен №33 е разположен по протежението на [улица], като част от него попада в ПИ с идентификатор 68134.1108.121 – публична държавна собственост, с начин на трайно ползване -за линии на релсов транспорт, а друга част попада в ПИ с идентификатор 68134.1108.126 – публична общинска собственост, с начин на трайно ползване – за първостепенна улица (бул. В.); Обектът е изграден от „Бета-97“ ООД въз основа на разрешение от Предприятие за експлоатация и поддържане на железопътната инфраструктура – С. към Националната компания „Железопътна инфраструктура (П., Н.) с №2222/26.03.2004г.; Строежът е изпълнен през 2004г. без одобрени строителни книжа и не съответства на предвижданията на подробния устройствен план (ПУП), тъй като част от него попада в уличната регулация на [улица], което изключва по отношение на него приложението на §127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ. Видно от отбелязването на последната му страница КА от 08.01.2025г. е бил връчен на жалбоподателя на 20.02.2025г. чрез неговия управител и законен представител А. К., което обстоятелство е удостоверено с подписа на последния. Срещу отразените в акта констатации дружеството е подало писмено Възражение с рег. №РКП25-ДР00-183/26.02.2025г., което е било обсъдено от административния орган, но е прието за неоснователно.

Производството е приключило с постановяване на оспорваната Заповед №РКП25-РА30-3/07.03.2025г. за премахване на незаконен строеж.

Съдът приема, че процесният индивидуален административен акт е съответен на материалноправните норми и на целта на закона.

С разпоредбата на чл.225а, ал.1 ЗУТ е въведено задължение за кмета на общината или на упълномощеното от него лице, да издаде заповед за премахване на незаконен строеж, който се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Според определението, дадено в §5, т.38 ДР 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.

Въз основа на приетата по делото и не оспорена съдебно - техническа експертиза (СТЕ) съдът обосновава извод, че процесният „Метален павилион – магазин за промишлени стоки“ с условен №33, изпълнен частично в ПИ с идентификатор 68134.1108.121 - публична държавна собственост с начин на трайно ползване – за линии на релсов транспорт и друга част в ПИ с идентификатор 68134.1108.126, общинска публична собственост с начин на трайно ползване – за първостепенна улица, представлява строеж по смисъла на §5, т.38 ДР ЗУТ. От заключението на вещото лице инж. Н. Н. се установяват следните релевантни за спора факти: 1) Процесният „строеж“ представлява метален павилион с площ от около 80 кв.м. - ж.п. вагон с дължина 12м., към който са достроени допълнителни площи от ПИ с идентификатор 68134.1108.121; 2) Обектът е трайно закрепен чрез твърди (неразглобяеми) връзки към изпълнен стоманобетонов нулев цикъл под строежа – монолитен, с носеща метална конструкция и ламаринен покрив с отводняване – свободно. 3) Стените и таванът в помещението са изпълнени с гипсокартон, подовата настилка е теракот, отоплението и вентилацията се осъществяват посредством климатик, а витрините към [улица] са изпълнени с алуминиева дограма.; 4) Към металния павилион има допълнително

изграден навес пред витрините с квадратура 23 кв.м., който се ползва за търговска площ.; 5) Процесният „Метален павилион“ не може да бъде отделен от повърхността и да бъде ползван на друго място, поради конструктивните си особености.; 6) За строежа няма одобрени строителни книжа и не е издавано Разрешение за строеж (РС).

В съдебно заседание на 01.12.2025г. вещото лице разяснява, че вагонът, който е част от металния павилион с площ от около 80 кв.м. е разположен по протежението на [улица], а към дъното са изпълнени пристройки, трайно прикрепени към земята, които увеличават площта на павилиона. Посочва, че изпълненият пред павилиона навес попада в имот с идентификатор 68134.1108.121 – държавна собственост, а останалата част от описания в експертизата павилион, е в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.1108.126 – общинска собственост, с отреждане за паркинг.

От така установените факти следва еднозначен извод, че процесният обект, в неговата цялост, така както съществува на място, представлява строеж, а не преместваем обект по смисъла на §1, т.80 ДР ЗУТ – такъв, който 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.

Съгласно императивната разпоредба на чл.148, ал.1 ЗУТ - строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон. В чл.151 ЗУТ при условията на изчерпателно изброяване са регламентирани случаите, в които е допустимо извършване на строителство без разрешение за строеж, като процесният не попада сред тях.

В случая не се твърди и по делото не са ангажирани доказателства спорният строеж “Метален павилион – магазин за промишлени стоки“ с условен №33 да е извършен въз основа на издадено Разрешение за строеж и следователно изводът на административния орган, че последният е незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ и подлежи на премахване, е законосъобразен.

Законосъобразен е и изводът на административния орган, че по отношение на процесния строеж са неприложими нормите на §16 от Преходните разпоредби (ПР) на ЗУТ и §127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ (обн. ДВ, бр.82/2012г., посл. изм. ДВ, бр.6/2023г.).

За установяване на времето на извършване на строежа по делото са приети гласни доказателства. Съдът кредитира показанията на свидетеля И. Т. Т., като логични, последователни и основани на преки негови впечатления. Свидетелят разказва, че през 1996г. е помагал при поставянето на павилиона – участвал е при рязане и къртене. Според Т. павилионът представлява някакъв вагон, вероятно хладилен. След това около 1997г. е участвал и при направата на склад отзад, а впоследствие и на навеса отпред. След 1997г. не е посещавал обекта и няма представа какво представлява към настоящия момент.

Съдът приема, че със събраните гласни доказателства не се доказва по безспорен начин кога строежът е бил завършен и е придобил настоящия си вид и не е опроверган изводът на административния орган, че това е станало едва през 2004г. (така КА №РКП25-2/08.01.2025г.). В тежест на жалбоподателя е било при условията на пълно и главно доказване да установи времето на извършване на строежа доколкото именно към този момент следва да се извърши преценката за съответствие с действащите подробни градоустройствени планове и с правилата и нормативите по устройство на територията, действали по време на извършването му. Еднозначен извод за времето на завършване на строежа не може да бъде направен и от приетата експертиза. Според своите знания и строителна практика вещото лице приема, че закритата магазинна площ е изпълнена в периода 1996 – 1998г., а навесът е изпълнен впоследствие около 2022г.

Дори да се възприеме твърдението на жалбоподателя, че процесният строеж е бил изпълнен в периода 1996-1998г., това не обосновава извод, че той е търпим и не подлежи на премахване. Според регламента на §16, ал.2 ПР ЗУТ незаконни строежи, започнати в периода 08.04.1987г. – 30.06.1998г., но неузаконени до влизането в сила на този закон – 31.03.2001г., не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, и ако са декларирани от собствениците им пред одобряващите органи до 31 декември 1998г. Незаконни строежи, започнати след 30.06.1998г., но неузаконени до обнародването на този закон – ДВ, бр.1/02.01.2001г., не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали за посочения период или съгласно този закон, и ако бъдат декларирани от собствениците им пред одобряващите органи в 6-месечен срок от обнародването на този закон. В случая не се твърди и не са ангажирани доказателства процесният строеж да е бил деклариран от собственика му до 31.12.1998г. или съответно до 02.06.2001г. и следователно по отношение на него не могат да намерят приложение нормите на §16, ал.2 и ал.3 ПР ЗУТ. Неприложима в случая е и нормата на §127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ, съгласно която строежи, изградени до 31.03.2001г., 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. Съдът споделя разбирането, че визирания в тази разпоредба режим на търпимост не обхваща всички незаконни строежи, изградени до 31.03.2001г., а само тези, които не се обхващат от ал.1, ал.2 и ал.3 на §16 ПР ЗУТ. Това е така, тъй като нормата на §16 ПР ЗУТ не е отменена със ЗИД на ЗУТ (ДВ, бр. 82/2012г.) и следователно тя е действаща, с регламентираните в нея три времеви периода - по ал.1, ал.2 и ал.3. От това следва, че новите условия за приемане търпимост на незаконен строеж по ал.1 на §127 ПЗР ЗИД ЗУТ касаят строежите, изградени през нов четвърти период (в този смисъл Решение №3558/30.03.2015г. на Върховния административен съд, състав на Второ отделение по адм. дело №2009/2015г.).

По изложените доводи съдът в настоящия решаващ състав приема, че Заповед №РКП25-РА30-3/07.03.2025г. е законосъобразен административен акт и като такъв не подлежи на отмяна.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.3 АПК на ответника се дължат разноски. Съгласно приложимата норма на чл.78, ал.8 ГПК в полза на юридически лица или еднолични търговци се присъжда и възнаграждение в размер, определен от съда, ако те са били защитавани от юрисконсулт. В настоящия случай ответникът е бил представляван от юрисконсулт, като съдът в съответствие с фактическата и правна сложност на делото и на основание чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ във вр. с чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, определя размер на възнаграждението EUR 150 (сто и петдесет евро).

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25^{-ти} състав,

РЕШИ

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „БЕТА-97“ ООД, ЕИК[ЕИК], срещу ЗАПОВЕД №РКП25-РА30-3/07.03.2025г. на кмета на район „К. поляна“, Столична община.

ОСЪЖДА „БЕТА-97“ ООД, ЕИК[ЕИК] да заплати на район „К. поляна“, Столична община, представляван от кмета, с адрес: 1612 С., [улица], сумата 150 (сто и петдесет) евро –

разноси по адм. дело №5502/2025г.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на РБългария, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ

Боряна Петкова