

РЕШЕНИЕ

№ 18936

гр. София, 16.05.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав, в публично заседание на 30.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **3824** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 226, вр. чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалбата на Н. Т. А. от [населено място], срещу Заповед № САГ24-РА-30-295/24.10.2024 година на Главния архитект на Столична община, с която е разпоредено премахването на незаконен строеж „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.2, находяща се в [населено място],[жк], [улица].

Жалбоподателят твърди, че заповедта е постановена при допуснати съществени нарушения, неправилно приложение на материалния закон и в несъответствие с целта му. Твърди, че сградата е построена през 2000 година. Твърди, че административният орган не е установил относимите факти, поради което е направил неправилен извод, че сградата представлява незаконен строеж. Моли съда да постанови решение, с което да отмени оспорената заповед. Претендира направените пред инстанциите съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуален представител, поддържа жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да отмени обжалваната заповед.

Ответникът – Главният архитект на Столична община, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства по отделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на недвижим имот : Поземлен имот с

идентификатор 68134.708.805, находящ се в [населено място], [улица], с площ от 1 109 кв.м., въз основа на Нотариален акт № 57, т. I1 рег. № 2309, н.д. № 36/2023 година.

Административното производство е започнало въз основа на Сигнал от М. К. П. от [населено място].

В Констативен протокол № 2-РСЛ24-ГР94-1950/19.08.2024 година длъжностни лица от район „С.“ – Столична община са обективирали извършената проверка. В протокола е отразено, че е установен строеж „Едноетажна жилищна сграда“ с размери в план приблизително 9м./6,70м. с площ от 60,00 кв.м, изпълнен в ПИ с идентификатор 68134.708.805. Посочено е, че строежът е изграден от смесен тип – със зидана и дървена конструкция. Покривът е дървен едноскатен. В протокола е отразено, че за строежа липсват одобрени инвестиционни проекти и издадено разрешение за строеж.

Протоколът е връчен на жалбоподателя на 28.08.2024 година.

Със Заповед № САГ24-РА-30-295/24.10.2024 година на Главния архитект на Столична община, с която е разпоредено премахването на незаконен строеж „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.708.805.2, находяща се в [населено място],[жк], [улица]. За да постанови този резултат органът е приел, че в имот с идентификатор 68134.708.805 е установена едноетажна сграда с размери 9м./6,60м., с площ от 60 кв.м. Приел е, че сградата е изградена със зидана и дървена конструкция, с дървен едноскатен покрив. Приел е, че сградата се използва за жилищни нужди, захранена с електрическа енергия. Приел е, че строежът е от V категория. Приел е, че строежът е изпълнен през 2020 година от жалбоподателя, като се е позовал на скица от 2003 година, в която имотът е отразен като празен и такава от 2020 година, в която са отразени 3 бр. сгради и 2023 година – попълнени 2 бр. сгради. Позовал се е и на аерозаснемане от 2011 година на имота, от което е видно, че в същия няма сграда. Приел е, че действащият за територията план е приет със Заповед № РД-09-50-553/30.09.1999 година на Главния архитект на Столична община. Приел е, че сградата не съответства на предвижданията в действащия план за територията към момента на построяването и, тъй като в имота е предвидено изграждане на една двуетажна свободностояща жилищна сграда.

Заповедта е връчена на жалбоподателя на 08.11.2024 година, поради което подадената на 20.11.2024 година и от адресата на акта жалба е допустима.

Заповедта е издадена от компетентен орган – Главният архитект на Столична община, арг. чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ, вр. т. I.46 от Заповед № СОА21-РД-09-455/22.03.2021 година на Кмета на Столична община.

Заповедта отговаря на изискванията на чл. 59, ал. 2 от АПК, поради което съдът приема, че не е допуснато нарушение на формата. В заповедта са изложени ясни мотиви, въз основа на които е постановена ясна разпоредителна част.

Легално определение на понятието „Строежи“ е дадено в § 1, т. 38 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ и това 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.

Между страните не се спори, че действащият за територията план е одобрен със Заповед № РД-09-50-553/30.09.1999 година на Главния архитект на Столична община. Видно от заповедта, достъпна на интернет страницата на Столична община, за имот пл. № 547 са предвидени три броя УПИ VIII-547, XI-547 и XII-547, като във всеки един от тях е предвидено застрояване на по една

двуетажна сграда.

Видно от Заключение на Съдебно-техническата експертиза имот с идентификатор 68134.708.805 е част от имот пл. № 547. Вещото лице е проследило заснемането на територията и е посочило, че към 1999 година в имота не е налична сграда. Към 2019 година в имота е съществувала сграда с площ от 35 кв.м. Към 2022 година в имота е налична сграда от 60 кв.м. Вещото лице е посочило, че сградата е ситуирана на страничната регулационна линия и в дъното на УПИ VIII-547 и УПИ XII-547, като регулационната линия между двата имота я пресича. Вещото лице е посочило, че такова застрояване не е допустимо по ЗТСУ и ЗУТ. Вещото лице е посочило, че сградата е от 60 кв.м., в нея няма санитарен възел, използва се за живеене. Посочило е, че светлата височина на помещенията е около 2,20 метра и не отговаря на изискванията на чл. 72, ал. 3 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ. Посочило е, че до тази сграда е построена друга сграда. В заключение вещото лице е посочило, че сградата е изградено частично в периода 2011 – 2012 година, пристроена през 2019 и 2022 годна до сегашния си вид. Не е предвидена в плана за територията. За сградата няма строителни книжа. Строежът е пета категория.

Видно от заключението на допълнителната Съдебно-техническа експертиза строежът е изпълнен с материали, които се използват в дълъг период от време – 25-30 години и до днес. Вещото лице е дало заключение, че по овехтяването може да се даде заключение за изграждане на строежа поне преди 10 години.

От показанията на разпитаните в с.з. на 30.01.2025 година свидетели С. Т. К. и В. В. А. се установява, че жалбоподателят е закупил имот със сграда на два етажа. Свидетелите дават противоречиви показания за периода на изграждане на строежа. Свидетелят К. сочи, че през 2010 година жалбоподателят е изградил постройки в имота, три стаички. Свидетелят А. сочи, че жалбоподателят е изградил три стаички през „някъде към 2000 година“. Свидетелите не са дали конкретни показания за параметрите на строежа.

Видно от Нотариален акт № 174, т. ЭП, н.д. № 2080/1998 година жалбоподателят е придобил дворно място с площ от 421 кв.м., съставляващо имот пл. № 546, ведно с построеното в него самостоятелно жилище, състоящо се от стоя, кухня и антре, клозет-баня и две тавански помещения, със застроена площ от 37 кв.м.

Съдът намира, че спорният строеж не се явява търпим.

Съгласно § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗУТ, която е приложимата разпоредба предвид твърдяната година на построяване на същия 2000 година : „Строежи, изградени до 31 март 2001 г., 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. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими.“.

За да е търпим строеж и да не подлежи на премахване той следва да отговаря на следните няколко кумулативно дадени условия, а именно: 1.) да е построен до 31.03.2001 година, 2.) да е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и правилата и нормите по устройство на територията, действали по време на извършването им или по сега действащите такива.

От събраните по делото доказателства не се установява първата предпоставка. Липсват данни, че строежът във вида, описан в констативния протокол е изграден до 31.03.2001 година.

Видно от скица от 01.12.2002 година (стр. 85 от делото) и заснеманията за имота сградата не е съществувала в имота към 31.03.2001 година.

Не е налице и втората предпоставка, същият да е допустим по действалия към момента на

извършването му подробен градоустройствен план или по сега действащия.

От приетото и неоспорено заключение на вещото лице се установява, че спорният строеж не е допустим по действащия за територията план. Същият е одобрен със заповед от 1999 година. Видно от Заключението на вещото лице по този план не е предвидена сграда като спорната. Отделно от това сградата е разположена от двете страни на регулационна линия между УПИ VIII-547 и УПИ XII-547.

С оглед на горното жалбата като неоснователна следва да се отхвърли.

На ответника следва да се присъдят направените пред инстанциите съдебно-деловодни разноски в общ размер на 306,76 евро (3 x 200 лева (юрисконсултско възнаграждение за три инстанции) = 600 лева : 1,95583), на основание чл. 226, ал. 3, вр. чл. 143, ал. 3 от АПК, вр. чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ (ДВ бр. 53/2025 година, в сила от 01.10.2025 година).

Мотивиран от изложеното съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Н. Т. А., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], срещу Заповед № САГ24-РА-30-295/24.10.2024 година на Главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Н. Т. А., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] ДА ЗАПЛАТИ на Столична община - Главния архитект на Столична община сумата от 306,76 (триста и шест и 0,76) евро, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба в 14 дневен срок от връчването му на страните пред Върховния административен съд на Република България.

СЪД

ИЯ :