

РЕШЕНИЕ

№ 42952

гр. София, 22.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в публично заседание на 01.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **5820** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано във връзка с подадена жалба от ЕТ „Прометей МБ-Павел Ценков“, [населено място] чрез адв. Т. срещу заповед № РКП25-РА30-9/07.05.2025 г. на кмета на р-н „Красна поляна“, Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1 вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) е наредено премахването на незаконен строеж: „метален павилион – складово помещение към магазин за сувенири и нехранителни стоки“ с условен № 41, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.1108.121 по КККР на [населено място].

В жалбата се излагат твърдения за незаконосъобразност на оспорената заповед поради нарушение на материалния закон. Посочва се, че процесният строеж следва да се приеме като търпим такъв по см. на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, тъй като е извършен в периода 1995-1996 г. Навеждат се доводи за това, че жалбоподателят ползва обекта на валидно правно основание – сключен договор за наем с БДЖ/ДП Национална компания железопътна инфраструктура, като редовно заплаща уговорения наем. Изтъква се, че неправилно е посочена площта на ползвания от жалбоподателя обект - 41 кв.м, тъй като реално той използва само около 17 кв.м.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. К., който поддържа жалбата, а по същество моли съда да отмени обжалвания административен акт като издаден при неправилно установена фактическа обстановка в противоречие с доказателствата по делото. Претендира сторените по делото разноски. В представени писмени бележки се обръща внимание на обстоятелството, че конструктивните характеристики на обекта са типични за временен, сглобяем търговски павилион – метална конструкция, ламаринено покритие, липса на монолитни

фундаменти и възможност за демонтаж, които го характеризират като преместваем обект. Прави се извод, че административният орган неправилно е квалифицирал конструкцията като строеж от пета категория, поради което и издадената заповед е незаконосъобразна.

Ответникът – кмет на район „Красна поляна“, редовно призован, се представлява от юрк. В., която оспорва жалбата като неоснователна, а по същество моли съда да остави в сила процесната заповед. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София - град, след като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните приема за установена следната фактическа обстановка:

Административното производство е започнало във връзка със заповед № РКП23-РД56-119/05.07.2023 г. на кмета на р-н „Красна поляна“, с която била назначена комисия, която да участва в работна група съвместно с комисията, определена със заповед № 394/19.06.2023 г. на директора на ЖП Секция С., с цел извършване на съвместен оглед на временните търговски обекти, разположени в сервитута на жп линията по [улица]и определяне на етапи за премахването им.

На 20.12.2024 г. била извършена проверка от работна група по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ при р-н „Красна поляна“, СО на временен търговски обект, павилион „Складово помещение към магазин за сувенири и нехранителни стоки“ с условен № 41, съгласно схемата, разположен по протежението на [улица], част от който попада в имот с идентификатор 68134.1108.121 по КККР на АГКК, представляващ публична държавна собственост с начин на трайно ползване – за линии на релсов транспорт, а другата част – в имот с идентификатор 68134.1108.126 – общинска публична собственост с начин на трайно ползване – за първостепенна улица. Било констатирано, че павилионът не отговаря на изискванията на чл. 56, ал. 1 от ЗУТ вр. § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ и не може да се категоризира като преместваем обект, поради което бил определен като строеж по см. на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, пета категория съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5а от ЗУТ. Строежът бил с неправилна Г-образна форма с варираща височина 2,40-3,20 м., застроена площ около 41 кв.м, от които 16,6 кв.м., попадащи в имот 68134.1108.126, а останалата част в имот 68134.1108.121. строежът представлявал метална профилна конструкция, обшита с ламарина, с витрина към булеварда. Обектът бил захранен с ток и вода. Отбелязано е, че първично монтираният павилион е дострояван, с което е разширена неговата първоначална площ. Като изпълнител на строежа бил установен Б. Ц., в качеството му на собственик по време на изпълнението (1995-1996 г.) на ЕТ „Прометей МБ“. Посочено било, че за обекта не са налични строителни книжа, а видно от писмо рег. № РКП21-ДИ05-87 от 27.03.2024 г. на директора на ЖСП-С., договорът за наем с дружеството е изтекъл на 23.09.2019 г. Констатирало се, че строежът не съответства на предвижданията на ПУП, тъй като попада в уличната регулация на [улица], както и с оглед годината на изпълнение, не може да се разглежда като търпим по см. на § 16, ал. 3 и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗУТ. Констатациите от извършената проверка били обективирани в Констативен акт № РКП24-23.

Вследствие на така развитото се производство е издадена оспорваната в настоящето производство заповед № РКП25-РА30-9/07.05.2025 г., с която 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 кметът на СО, р-н „Красна поляна“ е наредил премахването на процесния строеж като незаконен.

Към административната преписка са представени: Договор за наем от 07.08.1995 г., с който „БДЖ“ в качеството на наемодател е предоставил на ЕТ „Прометей“-Б. Ц. открита площ от 9 кв.м. на околоръстна ЖП линия Захарна фабрика – С. на км. 4+600 за монтиране на павилион за продажба на хранителни и промишлени стоки. С писмо от 22.10.1997 г. управителят на ЕТ „Прометей“ информира началника на I-ва ЖП секция С., че е увеличил обекта с 5 кв.м. извън

сервитута, в район „Красна поляна“, което е съгласувано с районната администрация. Със заповед № 826/10.05.2014 г. на генералния директор на ДП „НКЖИ“ жалбоподателят е определен за спечелил търга за недвижим имот – публична държавна собственост, представляващ „открита площ – 17 кв.м.“ в района на околоръстната жп линия Захарна фабрика-Стан на км 4+400 за поставяне на преместваем търговски обект по чл. 56 от ЗУТ за търговска дейност. На 20.05.2014 г. е сключен и договор за наем между ДП“НКЖИ“ и ЕТ „Прометей МБ-Павел Цанков“ за горепосочения обект, за срок от 5 години, определен в чл. 12 от договора. С писмо рег. № 814/20.03.2024 г. от ДП“НКЖИ“ жалбоподателят е уведомен, че договорът за наем е прекратен с изтичане на 5 годишния уговорен срок, считано от 23.05.2019 г., като следва в двумесечен срок от получаване на писмото да освободи площта и да демонтира обекта.

По делото е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Вещото лице е посочило, че процесният обект е изпълнен от стоманени профили – колони и греди, обшити с ламарина отвън и ламаринен покрив. Монтиран е върху стоманобетонна площадка. Общо площта на обекта, който се ползва от жалбоподателя е измерен на около 21,35 кв.м. Посочено е, че строежът е „пета“ категория съгл. чл. 137 от ЗУТ, като към момента се използва за складиране на търговски стоки. От приложените по делото документи, вещото лице е направило заключението, че строителството на павилиона е изпълнено преди 1997 година, като липсват строителни книжа за него. Цитирана е разпоредбата на чл. 120, ал. 4 и ал. 5 от ППЗТСУ (действаща към момента на изграждане на обекта), съгласно които е било допустимо изграждане на временна постройка в държавен и общински терен със съгласие на съответния собственик, с изключение на съоръжения за търговия, които са преместваеми, като за тях се изисква разрешение за поставяне по ред, установен от общината. Към момента на своето извършване строежът попада в застроителния и регулационен план за[жк], одобрен със заповед № РД-50-09-314/08.08.1988 г., като теренът е отреден за ЖП линия. Съгласно действащия към момента регулационен план обектът попада в УПИ I за озеленяване, велоалея и техническа инфраструктура, кв. 109А и в улична регулация, поради което е направено заключението, че извършените СМР не са в съответствие с действащите към момента предвиждания на регулационния план.

При изслушването на експертизата в съдебно заседание, вещото лице е заявило, че процесният обект е сглобяем, което предполага неговия демонтаж със запазване на елементите на конструкцията, може да бъде разглобен и сглобен наново, тъй като конструкцията му позволява съответната намеса. Отбелязало е, че павилионът може да се разглежда като преместваем обект.

При така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав, след като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл.146 от АПК по реда на чл.168, ал.1 от АПК, намира от правна страна следното:

Жалбата е подадена от процесуално легитимирана страна с правен интерес от оспорването на административния акт, в предвидения за това 14-дневен срок, поради което е допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна по следните съображения:

Обжалваната заповед е издадена от компетентен орган в съответствие с разпоредбите на чл. 223, ал. 1, т. 8 и чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ и предвидната възможност кметът на общината да делегира своите правомощия по ЗУТ, реализирана със заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г.

Актът е издаден в предписаната от закона писмена форма и доколкото в ЗУТ няма други специални изисквания за съдържанието му – в съответствие с изискванията на чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК, като съдържа и правни и фактически основания.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват самостоятелно основание за

отмяна на заповедта. Административното производство е започнало по направена от работна група по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ при район „Красна поляна“ на СО проверка на място и по документи, извършена по реда на чл. 225а от ЗУТ. В съответствие с чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ е съставен констативен акт, който е бил връчен лично на жалбоподателя, а последният се е възползвал от възможността да направи възражение срещу него.

Процесната заповед е издадена в съответствие с приложимия материалния закон.

По делото не се спори относно обстоятелството, че процесният обект е изграден в периода 1995-1996 г. от Б. Ц. Ц. в качеството му на едноличен собственик на ЕТ „Прометей“, впоследствие преминало в собственост на сина му П. Б. Ц. като ЕТ „Прометей МБ – Павел Ценков“. Спорен по делото е въпросът, дали разпореденият за премахване павилион следва да се квалифицира като „строеж“ по см. на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ (и ако да – търпим ли е той) или като „преместваем обект“ по см. на § 5., т. 80 от ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на § 5, т. 38 от ДР на 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. В цитираната правна норма не са изброени изчерпателно обектите, които представляват строеж, а най-общо те са определени в три групи: сгради, постройки и съоръжения.

В текста на § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ, "Преместваем обект" е обект, предназначен за увеселителна, търговска или друга обслужваща дейност, който може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и възможност 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.

Въпросът, дали един обект е строеж или не, респ. преместваем обект, е правен и не е от компетентността на техническата експертиза. Последната може да определи техническата характеристика на обекта, но съдът е този, който следва да направи правния извод за наличието или не на строеж съгласно законовото определение за това. В заключението на изслушаната и приета по делото СТЕ вещото лице е посочило, че павилионът е изпълнен от стоманени профили – колони и греди, обшити с ламарина отвън и ламаринен покрив. Монтиран е върху стоманобетонна площадка. В съдебно заседание вещото лице е посочило, че обектът може да бъде разглобен и сглобен наново, като конструкцията му позволява такава намеса.

Предвид горното, настоящият съдебен състав приема, че фактическото изпълнение на процесния обект прави невъзможно последващ демонтаж, без да се засегне целостта на обекта, както и субстанцията на повърхността. В тази връзка следва да се отбележи, че конструкцията на постройката не е въведена от законодателя като елемент, който я определя като строеж или не. Сглобяемата конструкция не прави строежа преместваем обект по чл. 56, ал. 1 ЗУТ. С такава конструкция могат да бъдат и други видове строежи, които не са с предназначението на обекти по чл. 56, ал. 1 ЗУТ, например къщи, гаражи, постройки на допълващото застрояване и др. За да е налице обект по чл. 56, ал. 1 ЗУТ, той следва да отговаря по вид и предназначение на примерно изброените в закона - павилиони, маси, кабинни, зарядни колонки за електрически превозни средства или други елементи на градското обзавеждане за търговски или други обслужващи

дейности. Това са леки съоръжения, които могат да бъдат преместени, запазвайки физическата си цялост. Процесният обект не може да бъде отделен от мястото му и монтиран на ново място като цяло, без да се засегне целостта му, както и субстанцията на повърхността.

В § 5, т. 38 ДР ЗУТ не са изброени изчерпателно обектите, които представляват строеж, а най-общо те са определени в три групи: сгради, постройки и съоръжения. Процесният обект, понастоящем и към датата на издаване на оспорената заповед, притежава характеристиките на строеж. Преместваемите обекти се „поставят“, а не се „изграждат“, както строежите. Построеното в настоящия казус би било премахнато чрез демонтаж или разрушаването му, но не и преместването му като цяло. Константна е съдебната практика на Върховния административен съд по приложението на чл. 56, ал. 1 ЗУТ и посочената разпоредба на § 5, т. 80 ДР ЗУТ, че за да е налице преместваем обект, който да отговаря на посоченото условие, е необходимо обектът да може да бъде отделен от повърхността и да бъде преместен в пространството като цяло, тъй като само тогава няма да изгуби своята индивидуализация.

Доколкото процесният павилион е строеж, 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, което се установява, както на база събраните доказателства, така и от заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза, която посочва, че за процесния строеж няма одобрени строителни книжа.

Предвид изложеното съдът приема, че процесният строеж е незаконен и като такъв подлежи на премахване, освен ако не е търпим. С оглед установения от административния орган и не оспорен от жалбоподателя период на построяване на павилиона – 1995 г. – 1996 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 незаконен 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 жалбоподателите 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. Към момента на своето извършване строежът попада в застроителния и регулационен план за[жк], одобрен със заповед № РД-50-09-314/08.08.1988 г., като теренът е отреден за ЖП линия. По действащия към момента ПУП обектът попада в УПИ I за озеленяване, велоалея и техническа инфраструктура и в улична регулация. Разпоредбата на § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ 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 съгласно този закон, 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.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 3 от АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на ответника искане за присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение, което следва да бъде определено съгласно чл. 37 от Закона за правната помощ, вр. чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, в минимален размер от 100 лв., с оглед фактическата и правна сложност на делото, които следва да бъдат възложени в тежест на жалбоподателя.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на ЕТ „Прометей МБ-Павел Ценков“, [населено място] чрез адв. Т. срещу заповед № РКП25-РА30-9/07.05.2025 г. на кмета на р-н „Красна поляна“, Столична община.

ОСЪЖДА ЕТ „Прометей МБ-Павел Ценков“ ЕИК[ЕИК] да заплати на Столична община сумата от 100 лева, представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 - дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Преписи от решението да се връчат на страните.

Съдия: